Anno XXI - N. 2 - Giugno 2017

DISTRIBUZIONE GRATUITA - SPEDIZIONE IN ABBONAMENTO POSTALE - 45% - ART. 2 - COMMA 20/B - D.L. 662/96 - FILIALE DI BOLOGNA

Ai ABITARE INFORMATI

RITORNA L'INVESTIMENTO IMMOBILIARE

NOVITÀ SUL CANONE CONCORDATO

IL TEATRO BIBIENA DI S. AGATA BOLOGNESE

HOUSE ORGAN
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
AREA METROPOLITANA BOLOGNESE

ECO TERMO LOGIC *sistemi di ripartizione e contabilizzazione*

Siamo un team di professionisti, che con pluri decennale esperienza offrono, in modo *specializzato*, servizi a 360° nel mondo della **CONTABILIZZAZIONE** e **TERMOREGOLAZIONE** per la climatizzazione dei condomini.

il nostro mestiere? Accompagnare ogni utente e ogni amministratore nella gestione *più semplice e lineare* sulla ripartizione delle spese per il riscaldamento, il tutto con puntualità e trasparenza .

GESTIAMO

940 CONDOMINI

26.400 FAMIGLIE

145.200 RADIATORI

SERVIZI

- Monitoraggio costante dell'impianto di contabilizzazione
- Rilevazione di manomissioni
- Assistenza con personale qualificato

+

- Supporto telefonico
- Squadre tecniche per il pronto intervento
- Magazzino con materiale di ricambio disponibile

+

- Manutenzione programmata di tutti i componenti
- Aggiornamenti software costanti
- Controllo dei dati di contabilizzazione
- Preparazione della ripartizione delle spese secondo le normative vigenti

Via Tolmino,54 40134 Bologna Tel. 051.781196-563535 Fax 051.560714 .
P.IVA, C.F.- Reg. ImpBO n. 01681141204 REA 362509
ISO 9001-2000 CERMET n° 076 e-mail info@ecotermologic.it

ECO TERMO LOGIC

CASTELLARI

Esperti di porte e finestre
dal 1974

PROPONE SERRAMENTI CHE GUARDANO IL FUTURO

CONSUMI POCO
PAGHI MENO
INQUINI IL MINIMO

RISPARMI:
65% Ecobonus
50% Detrazione Fiscale

OMAGGIO GRANDIOSO PER TE!
Zanzariere (verticale R1)

Da oltre 40 anni

A BOLOGNA in Via Zanolini, 29
Tel. 348 7551851 oppure al 051 303848
www.castellari-porte-finestre.it

Abitare Informati. House Organ
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Area Metropolitana Bolognese

n. **2** Trimestrale - **GIUGNO 2017** - Anno XXI
Direttore Responsabile: **Claudio Contini**
Direttore Editoriale: **Claudio Contini**
Progetto grafico:
Arcobaleno Pubblicità - Bologna
Stampa:
MIG - Moderna Industrie Grafiche Srl
Ufficio Pubblicità:
Arcobaleno Pubblicità
Bologna - Tel. 051.32.04.24

Registrato al Tribunale di Bologna in data 12/12/1995. nr. 6510 Registro Stampa.

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

I CONTATTI UPPI

Per ogni richiesta e informazione sui servizi forniti dall'UPPI, per appuntamenti e ogni altra comunicazione:

Area Metropolitana Bolognese
Via Testoni, 1/B
40123 Bologna
Tel. **051 232790**
051 222258
Fax 051 279340
info@uppi-bologna.it
www.uppi-bologna.it

ORARI D'APERTURA:
dal lunedì al venerdì
ore 9-12 • 14-18

SOMMARIO

Editoriale **6**
Il Protocollo Sfratti per i Comuni dell'Area Metropolitana di Bologna **10**
2017: ritorna l'investimento immobiliare **16**
Contratti di locazione a canone concordato: importanti novità **20**
Manovra fiscale correttiva per il 2017 **22**
Aliquota del 10% per cedolare secca anche nei contratti di natura transitoria **24**
Focus su detrazione IRPEF/IRES per interventi di risparmio energetico **26**
Focus su detrazione IRPEF per acquisto mobili ed elettrodomestici **30**
L'Amministratore immobiliare: ritorno al futuro **32**
Lesione del decoro architettonico **34**

TUTTI I SERVIZI UPPI **37**

La propagazione degli odori di fritto: quando cucinare diventa reato! **49**
Chi risponde per un infortunio in palestra? **50**
Quesiti On line **52**
La ricerca telematica dei beni da pignorare **56**
Portone d'ingresso condominiale **58**
Balconi in condominio: i tanti aspetti sui costi di manutenzione **60**
Immobile concesso in comodato: non si può esigere sempre la restituzione immediata **64**
Ripartizione delle spese condominiali in parti uguali, quando è possibile? **66**
Il lucernario: definizione e regime delle distanze **68**
L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) **70**
Tende parasole e strutture leggere: autorizzazione necessaria? **72**
Teatro Bibiena S. Agata Bolognese: La cultura dell'eccellenza dà spettacolo **76**

LE RUBRICHE

Agenda dei fornitori per la casa **4**
Gli orientamenti dei giudici **46**
Affidati all'UPPI: novità nei servizi
13-21-25-48-57-63-79
Condominio: Domande e Risposte **14**
Omaggio alla femminilità nella Belle Époque da Toulouse-Lautrec a Ehrenberger **80**

CIACCIO CASA®

RISTRUTTURAZIONI dal 1986

Progettiamo, Ristrutturiamo e Arrediamo la tua Casa

Le fasi della ristrutturazione:

- Contatto con il Cliente
- Sopralluogo accurato per capire tipologia della ristrutturazione
- Presentazione del preventivo al Cliente, senza impegno
- Dimostrazione grafica del progetto in 3D
- Scelta e presentazione dei materiali, delle tinte, ecc.
- Direzione lavori
- Controllo qualità del montaggio degli arredi e della posa dei vari materiali

MATERIALI DIRETTAMENTE DALLA FABBRICA

PREVENTIVI E SOPRALLUOGHI GRATUITI 051.6178281

PROMOZIONI

Ristrutturazione **CASA** completa
in omaggio **FINESTRE** Veka Softline 75

Ristrutturazione **BAGNO** completa
in omaggio **TERMOARREDO** Irsap Novo

Ristrutturazione **CUCINA** completa
in omaggio **DEPURATORE** acqua Wateri

Via della Filanda 2 - uffici & show room interno
Tel. 051-6151301 Fax 051-6120424

Via della barca 21 - show room parquet
Tel. 051-6178281 Fax 051-6120592

info@ciacciocasa.it - www.ciacciocasa.it

Agenda dei fornitori per la casa

AGENZIE DI PULIZIE

DIABLO SERVICE
Bologna e provincia
Tel. 051 6218509 - 340 2911651
335 7799126 - 329 4283531
www.diablopulizie.it
www.diablopuliziebologna.it

ASCENSORI MONTASCALE

MARIBO-SIMA ascensori
Via del Triumvirato, 15/2 - Bologna
Tel. 051 381938
Fax 051381942
www.maribosimaascensori.it
maribosima@libero.it

AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI

STUDIO MONTI
Via A.Costa, 149/A - Bologna
Tel. 051 434785
335 6755808 - 349 4160812
www.studioamministrativomonti.it

STUDIO PAGANELLI
Via Caravaggio, 36
Casalecchio di Reno (Bo)
Tel. 051 4399088
Fax 051 4390661
www.paganellisnc.com

AUTOSPURGHI

VENTURI AUTOSPURGHI
Via Zanini, 2-4
Anzola dell'Emilia (Bo)
Tel. 051 731110 - 800 010815
www.paginegialle.it/venturi-06

ASSICURAZIONI PER LA CASA

REALE MUTUA
AGENZIA DI BOLOGNA MARCONI
MAESTRINI GIUSEPPE SAS
Via Marconi, 12 - Bologna
Tel. 051 2910211
Fax 051 229869
SUBAGENZIA DI SASSO MARCONI
Via Del Mercato, 36
Sasso Marconi (Bo)

GIARDINIERI

ZAMBON MAURIZIO
Via San Donato, 54 - Budrio (Bo)
Tel. 338 9607978

IMPIANTI IDROTERMOSANITARI

IDRONOVA
Via Larga, 15/6C - Bologna
Tel. 051 533992
www.idronova-bo.it

IMPIANTI TERMICI

ECO TERMO LOGIC
Via Tolmino, 54 - Bologna
Tel. 051 781196
051 563535
www.ecotermologic.it
info@ecotermologic.it

HERA ENERGIE
Via Tolmino, 54 - Bologna
Tel. 051 560633
www.heraenergie.it

IMPRESE EDILI

CIACCIO CASA
Via della Filanda, 2 - Bologna
Tel. 051 6151301 - 051 6178281
339 4988426
www.ciacciocasa.it

PORTE E FINESTRE

CASTELLARI
Via A. Zanolini, 29 - Bologna
Tel. 348 7551851 - 335 243332
www.castellari-porte-finestre.it

ABITARE INFORMATI

Arcobaleno Pubblicità
051.32.04.24

PRONTO INTERVENTO

VENTURI AUTOSPURGHI
Via Zanini, 2-4
Anzola dell'Emilia (Bo)
Tel. 051 731110
800 010815
info@venturiautospurghi.it
www.paginegialle.it/venturi-06

RISTRUTTURAZIONI

CIACCIO CASA
Via della Filanda, 2 - Bologna
Tel. 051 6151301
051 6178281
339 4988426
info@ciacciocasa.it
www.ciacciocasa.it

VETRERIE

VETRERIA GIORGI
Via Nicolò Dall'Arca, 6 - Bologna
Tel. 051 356189
www.vetreriagiorgi.it

VETRERIA NUOVA SELEDI
Via del Fonditore, 6/4 - Bologna
Tel. 051 534356
nuovaseledi@virgilio.it

TERMOIDRAULICA

IDRONOVA
Via Larga, 15/6C - Bologna
Tel. 051 533992
www.idronova-bo.it

UP PI UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

Sede Provinciale di Bologna
Via Testoni, 1/B - 40123 Bologna
Tel. **051 232790 - 051 222258**
Fax 051 279340

NUMERI UTILI

Polizia di Stato	113
Vigili del fuoco	115
Guardia di finanza	117
Soccorso sanitario	118
Corpo forestale	1515
Telefono Azzurro	19696
Comune di Bologna	051.219.31.11

NUMERI DI EMERGENZA A BOLOGNA

Numero unico emergenze	112
Guardia Medica	051.3131
Pronto Intervento Hera Gas	800.713.666
Pronto Intervento Hera Acqua	800.713.900
Segnalazione Guasti Enel	803.500
Polizia Municipale Centrale Radio Operativa	051.266626

L'Agenda dei fornitori per la casa:

le aziende ed i tecnici selezionati da Abitare Informati

Si terrà a Bologna l'assemblea nazionale UPPI. La riforma del catasto al centro dell'attenzione

Importanti novità stanno interessando l'UPPI, dal nuovo avvio della riforma del catasto, alle problematiche condominiali e della termoregolazione che rendono indispensabili iniziative concrete sia prima dell'estate che in autunno.

Il consenso dimostrato da parte delle istituzioni e dai mezzi di informazione ai nostri seri e qualificati interventi ci ripaga certamente del nostro impegno quotidiano e ci sprona contestualmente a proseguire nella linea di condotta sindacale che è stata voluta ed intrapresa da tempo dalla Direzione Nazionale.

La riforma del catasto, perseguita da diverso tempo negli ambienti legislativi, non è decollata durante il Governo Renzi dopo che l'UPPI aveva denunziato che così come presentata non garantiva assolutamente il principio di invarianza del gettito e quindi avrebbe provocato un ulteriore ingente aggravio ai proprietari di casa già salassati da una pressione fiscale ormai insostenibile.

Purtroppo l'Europa ha nuovamente ed incredibilmente premuto per ritornare alla carica con questa riforma, ed è per questo che l'attuale Governo Gentiloni l'ha prevista nel Piano nazionale delle riforme che accompagnerà il prossimo D.E.F.

Indubbiamente una riforma del catasto che risale al 1939 appare non procrastinabile a lungo; è giusto calcolare i valori catastali degli immobili ad uso abitativo in base ai metri quadrati invece che ai vani (qui ci sono le grandi differenze: per esempio un appartamento con 3 vani da 12 mq. ciascuno paga di più del monolocale di 80 Mq.), ma non è possibile condividere una riforma del catasto se, parallelamente, non vi è una riforma completa della tassazione immobiliare.

Ciò permetterebbe di confermare quell'invarianza di gettito, impossibile con l'attuale normativa sull'imposizione fiscale immobiliare, a tutti i livelli.

Pertanto, finché non vi sarà una riforma completa della tassazione immobiliare non si può riformare il catasto, che è la base imponibile delle otto imposte a cui sono assoggettati gli immobili.

Vero è però che la ratio di questa riforma è quella di creare nella valutazione degli immobili una equità maggiore, ma è sicuro che l'invarianza di gettito dipenderà solo da una contestuale riforma della tassazione.

Le nostre Commissioni, Urbanistica e Fiscale, sono già al lavoro in vista della ripresa dei convegni autunnali che sono necessari non solo per una seria informazione dei proprietari e dei cittadini ma per contrastare nuovamente eventuali illegittimi balzelli ai proprietari di casa con la scusa della riforma catastale.

La città di Bologna, il 20 ed il 21 Ottobre prossimi, ospiterà l'Assemblea Nazionale della nostra Associazione ed un interessante convegno sui contratti a canone concordato e le agevolazioni fiscali a loro collegate.

Gli eventi si svolgeranno presso l'Hotel Europa di Via Boldrini.

Vi aspettiamo numerosi!

Avv. Gabriele Bruyère
Presidente Nazionale UPPI

GESTIONE ITALIANA

DIABLO service
AGENZIA DI PULIZIE

SPECIALIZZATI IN PULIZIE DI
CONDOMINI • UFFICI • APPARTAMENTI

Da 10 anni garantiamo
SERIETÀ • QUALITÀ • PROFESSIONALITÀ
SERVIZI ACCURATI

GRATIS
PREVENTIVO CON SOPRALLUOGO

PREZZI SUPER CONVENIENTI

7 GIORNI SU 7
340.29.11.651

Tel. 051 6218509 - 340 2911651 - 335 7799126 - 329 4283531
diablo-88@hotmail.it - diablopulizie.it - diablopuliziebologna.it

VENDI la tua casa con SERENITÀ!

AFFITTA la tua casa con SICUREZZA!

COME?

LE RISPOSTE LE POTRAI TROVARE QUI DA NOI!

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

Convenzione UPPI - INVESTCASA

INVESTCASA
Servizi Immobiliari

Provvigioni per la vendita: 1% + Iva
Provvigioni per la locazione: mezza mensilità + Iva

Investcasa è il braccio operativo di UPPI da oltre 16 anni, ruolo ricoperto con professionalità apprezzata dagli iscritti che hanno utilizzato la struttura.

LA TUA CASA, IL TUO PATRIMONIO IMMOBILIARE
SI PROTEGGONO ANCHE CONCLUDENDO
VENDITE SERENE E LOCAZIONI SICURE

Utilizza i servizi che INVESTCASA
con la Protezione che l'Associazione UPPI
ti mette a disposizione

CERTEZZE E NON SORPRESE NEGATIVE

Il nostro obiettivo è la soddisfazione delle parti coinvolte e, pertanto, per la **VENDITA, "mettiamo in sicurezza" il venditore** che non sempre è consapevole delle garanzie che deve fornire. In questo modo **evita sorprese all'ultimo momento**.

Per la **LOCAZIONE** al proprietario dell'immobile servono **due sicurezze**: che il conduttore paghi regolarmente canone più spese condominiali e che rispetti il bene immobile. Curiamo che il futuro conduttore documenti **ampie garanzie** per onorare gli impegni contrattuali e che le stesse siano rilevanti anche per eventuali danni.

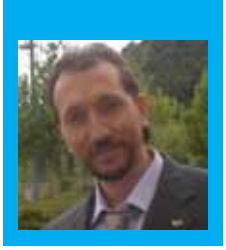
La visibilità della nostra pubblicità nel Mercato è molto grande: utilizziamo il portale www.immobiliare.it (ed altri portali), le riviste distribuite gratuitamente nei dispenser ed il nostro sito personale **www.investcasa.net**

Consultalo ora!

INVESTCASA
Servizi Immobiliari

INVESTCASA - Tel. 051 306383
Via Vizzani, 72/F - Bologna
www.investcasa.net - info@investcasa.net

Le operazioni verranno curate tramite INVESTCASA - SOGEPI srl convenzionata UPPI



Il Protocollo Sfratti per i Comuni dell'Area Metropolitana di Bologna

Misure straordinarie di intervento per la riduzione del disagio abitativo

Lo scorso 8 marzo, nell'Area Metropolitana di Bologna, è stato rinnovato il "Protocollo prefettizio recante misure d'intervento per la riduzione del disagio abitativo", assunto di concerto tra la Prefettura di Bologna, promotrice dell'iniziativa, il Tribunale di Bologna, l'Area Metropolitana di Bologna ed i Comuni che ne costituiscono il territorio, l'Ordine degli Avvocati, nonché, nell'ottica di una fondamentale ed opportuna partecipazione della società civile, le Associazioni ed i Sindacati rappresentative dei proprietari ed inquilini – tra cui, ovviamente, l'U.P.P.I. di Bologna, rappresentata per l'occasione dall'attuale Segretario Generale Rag. Contini Claudio.

L'incipit al *Protocollo*, ossia la riduzione del c.d. *disagio abitativo*, rimanda immediatamente all'oggetto dell'accordo volto a disciplinare un importante pacchetto di misure di sostegno economico in favore degli *inquilini* anche morosi, sulla scorta delle precedenti esperienze maturate nel territorio della Provincia bolognese (ora Area Metropolitana di Bologna) in forza dei precedenti *Protocolli* (le prime esperienze risalgono già al 2010, poi modificate e ricalibrate negli anni successivi) e, soprattutto, in forza di un importante *plafond* normativo di recente emanazione.

Infatti, già con decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 14 maggio 2014 n. 202 titolato *Morosità incolpevole*, con cui si è data concreta attuazione al decreto legge 31 agosto 2013, n. 102, siccome convertito con legge 28 ottobre 2013, n. 124, ed ora con d.m. n. 172 del 30 marzo 2016, lo Stato è intervenuto sia definendo normativamente le ipotesi di *morosità incolpevole*, ossia le ipotesi di morosità causata da fattori economici di eccezionale gravità non dipendenti dalla volontà del conduttore, sia istituendo un apposito fondo di soste-

gno al crescente problema del disagio abitativo, ripartendo i relativi finanziamenti in proporzione al numero di provvedimenti di sfratto censiti a livello locale, con particolare attenzione ai Comuni ad alta tensione e/o disagio abitativo, in cui risultano statisticamente maggiori le procedure di sfratto per morosità; attenzioni analoghe, vengono comunque, grazie all'intervento delle Regioni, date anche ai comuni non ad alta tensione e/o disagio abitativo.

Da un punto di vista dei "contenuti", le fonti normative e *protocollari* appena illustrate muovono da una premessa tanto delicata quanto evidente: la perdurante crisi economica ha prodotto effetti sociali di assoluta gravità che hanno colpito non solo le fasce sociali più deboli, acuendone la condizione in negativo, ma anche la c.d. *middle class*, un tempo ritenuta indenne e/o comunque al riparo dagli effetti delle cicliche crisi economiche.

Ebbene, una delle conseguenze maggiormente visibili della crisi è stata quella di produrre una moltiplicazione pressoché geometrica del conflitto locatizio causato dalla morosità del conduttore.

A fronte di questa crescita del c.d. *disagio abitativo*, il rigido strumento della procedura di sfratto per morosità è spesso apparso inadeguato rispetto alla situazione economica contingente ed ai peculiari interessi in gioco, rendendo urgente individuare percorsi innovativi capaci di *bypassare*, alla presenza di specifiche condizioni, i rigidi confini del *procedimento di convalida di sfratto per morosità* e della successiva fase esecutiva mediante la formazione di soluzioni concordate.

A tali obiettivi involge apertamente la disciplina in commento, prevedendo, innanzi tutto, la creazione di un apposito *fondo di salvaguardia* statale destinato "***all'erogazione di contributi a fondo perduto***" in favore dei conduttori residenti nei Comuni ad alta tensione e/o disagio abitativo che, "a causa degli effetti della crisi economica, si trovano in una delle condizioni di inadempienza al pagamento del canone di locazione" unificate sotto la formula di morosità incolpevole (come vedremo nel prosieguo del presente articolo, si trovano in tale situazione non solo le persone che hanno perso il lavoro come era previsto nei precedenti protocolli, ma anche quelle che si trovano in cassa integrazione, quelle affette da malattie invalidanti, i lavoratori a cui è stato ridotto all'improvviso l'orario, ecc…); dal canto loro, le Regioni hanno poi creato appositi ed analoghi fondi anche per i conduttori degli altri comuni.

L'accesso ai *contributi a fondo perduto*, tuttavia, **è condizionato dalla presenza di precisi requisiti** e condizioni espressamente individuati dal citato d.m. del 30/03/2016 e dal *Protocollo*, sulla scorta delle precedenti esperienze e nel rispetto delle ricordate disposizioni normative.

In particolare, occorre che il conduttore sia:

• cittadino italiano o di un paese dell'U.E., ovvero in possesso di un regolare titolo di soggiorno;

• titolare di un contratto di locazione ad uso abitativo regolarmente registrato (vengono, viste le finalità e la *ratio legis*, esclusi i contratti aventi per oggetto immobili appartenenti a determinate categorie catastali, quali ville, castelli, etc.) nonché avere preso la residenza nell'immobile locato da almeno un anno;

• titolare di un reddito attuale I.S.E. non superiore ad € 35.000,00, o valore I.S.E.E. non superiore ad € 26.000,00, e che lo stesso, ovvero un componente del nucleo familiare, altresì non risulti titolare di diritti immobiliari quali proprietà, usufrutto, uso o abitazione, nel territorio dell'Area Metropolitana di residenza in relazione ad altro immobile fruibile ed adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare.

Le gravi ripercussioni sociali provocate dalla stagnazione economica prendono corpo attraverso una serie di **ulteriori requisiti** di assoluto rilievo:

• occorre che vi sia la pendenza di un procedimento di sfratto per morosità, per il quale non sia ancora intervenuto il provvedimento di convalida, ovvero di procedimenti esecutivi per i quali l'intervenuta convalida di sfratto non sia stata ancora eseguita;

• una morosità maturata non superiore ad € 10.000,00 per gli immobili situati nei Comuni ad alta *tensione abitativa*; mentre per gli altri Comuni la soglia è fissata in € 7.000,00;

• l'accesso ai benefici economici, inoltre, non potrà essere concesso per più di una volta per il medesimo contratto di locazione;

• infine, quale primaria condizione di accesso alle misure di sostegno previste dal *Protocollo*, la ***morosità** deve essere **incolpevole***: il conduttore, difatti, dovrà dimostrare di avere subito una diminuzione della capacità reddituale causata non da sua colpa e per fatti sopravvenuti alla stipulazione del contratto di locazione, quali, ad esempio:

– la perdita del lavoro per licenziamento;

– accordi aziendali o sindacali con consistente riduzione dell'orario di lavoro;

– l'essere stato posto in cassa integrazione ordinaria o straordinaria che limiti notevolmente la capacità reddituale;
– il mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipici;
– cessazioni di attività libero-professionali o di imprese registrate, derivanti da cause di forza maggiore o da perdita di avviamento in misura consistente;
– malattia grave, infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare che abbia comportato la consistente riduzione del reddito complessivo del nucleo medesimo o la necessità dell'impiego di parte notevole del reddito per fronteggiare rilevanti spese mediche e assistenziali.

Le disposizioni del *Protocollo* promuovono la formazione di un accordo tra proprietario e conduttore volto alla conservazione del contratto di locazione, finanziando, a *fondo perduto*, il pagamento della morosità.

Al proprietario, in particolare, **viene garantito**, con il nuovo protocollo, **il pagamento del 100% della morosità giudizialmente accertata** (aumentata di un 10% a copertura delle spese legali sostenute e forfettariamente considerate), il cui importo verrà coperto da un contributo, come detto, a fondo perduto, ma non potrà superare gli €. 8.000,00, che divengono però € 4.000 per gli immobili posti nei Comuni non ad alta tensione e/o disagio abitativo. E' inoltre prevista un'ulteriore condizione di tipo oggettivo poiché, alla data di richiesta di accesso al contributo, dovranno permanere almeno due anni di vigenza del contratto di locazione in essere ovvero, qualora tale periodo sia stato superato, l'impegno a stipulare un nuovo contratto di locazione per il medesimo immobile a canone concordato. In tale caso, segnalando il *favor* del legislatore verso questa seconda forma contrattuale, il protocollo prevede un diritto di preferenza per l'accesso ai contributi messi a disposizione dal *fondo*.

In ogni caso, è bene segnalare che **la priorità nella concessione dei contributi** statali e/o regionali verrà data agli inquilini che fanno parte di un nucleo familiare all'interno del quale vi sia almeno un componente che sia: ultrasettantenne, ovvero minore, ovvero con invalidità accertata per almeno il 74%, ovvero in carico ai servizi sociali o alle aziende sanitarie locali.

A fronte di tali benefici, **il proprietario**, ovviamente, dovrà impegnarsi a **rinunciare agli atti** della procedura di sfratto a seguito della sottoscrizione del descritto accordo, ovvero all'esecuzione, in caso di accordo raggiunto successivamente al provvedimento di convalida.

Da un punto di vista procedurale merita ricordare che l'accordo rispondente al contenuto appena ricordato dovrà essere sottoscritto dal proprietario e dal conduttore e, quindi, depositato dinnanzi al Giudice competente per la procedura di sfratto, anche in udienza successiva a quella di comparizione della parti per la convalida, appositamente fissata dal giudice proprio al fine di concedere alle parti un congruo termine per la formazione dell'accordo. Preso atto dell'accordo eventualmente intervenuto tra le parti, il Giudice assegnerà un *termine di grazia*, finalizzato a verificare il rispetto ed adempimento delle condizioni oggetto di accordo, al cui esito positivo dichiarerà cessata la materia del contendere e chiuderà il processo.

A conclusione di questa breve disamina delle disposizioni di cui al *Protocollo* dedicate alla *morosità incolpevole*, è possibile, ancora una volta, esprimere un **giudizio decisamente favorevole** verso il medesimo, poiché arricchisce il panorama degli strumenti posti a tutela sia della piccola proprietà immobiliare che dei conduttori, entrambi duramente colpiti dalla congiuntura economica degli ultimi anni.

Avv. Giuseppe Petix
Delegazione UPPI Pianoro

UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

TEL. 051 232790
051 222258
FAX 051 279340

AFFIDATI ALL'UPPI

AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI

Il vostro amministratore di condominio si dimostra negligente nell'espletamento della propria professione?
Risulta poco chiaro e trasparente nella gestione condominiale?
Vorreste revocarlo e non sapete come fare?

Rivolgetevi a noi! Da oggi potremo seguire l'amministrazione del Vostro condominio con professionalità e competenza!

Richiedi un incontro con i nostri esperti, anche per un preventivo!

REVISIONI CONTABILITÀ CONDOMINIALI

Presso l' Uppi potrai far eseguire la revisione della contabilità del Tuo condominio! Se ritieni che il Tuo amministratore condominiale non si comporti correttamente, potrai verificare i conti avvalendoti dei nostri esperti!

Chiama per ogni informazione.

Domande e Risposte

La parola all'esperto *a cura del Rag.* ***Fausto Monti***

SOLETTA

Siamo un condominio di circa 80 famiglie, dovremmo rifare la soletta dei box sotterranei in quanto ci sono delle infiltrazioni di acqua. Vorrei sapere se la suddivisione delle spese avviene in base ai millesimi di proprietà di tutti i condomini. Grazie Mille

Sig. Renzo Magri

RISPOSTA

La domanda non è esatta: per soletta si intende la sostituzione totale del solaio; forse dovrete fare solo l'impermeabilizzazione. A questo punto occorre sapere se la parte superiore è giardino o pavimentata. Se è privata o condominiale. Qualora la parte superiore sia privata la suddivisione avviene come segue: 1/3 a carico del proprietario sovrastante e i 2/3 a carico dei condomini restanti, qualora invece la parte sovrastante sia comune l'intero condominio dovrà farsi carico delle riparazioni necessarie.

Studio Monti SRL - Centro Gestione Stabili

SEPARAZIONE CONDOMINIALE

Buongiorno, sono proprietario di una villetta a schiera, di un complesso di tre villette e una palazzina di otto appartamenti, condominio orizzontale. Le villette sono indipendenti dalla palazzina, in quanto hanno ingresso indipendente e niente altro in comune, tranne che ogni villetta ha un terrazzo di proprietà sotto il quale vi sono tre box auto, di cui uno appartiene alla villetta e gli altri due appartenenti alla palazzina. Possiamo noi delle villette formare un proprio condominio staccandoci dalla palazzina? Grazie anticipatamente.

Sig. Francesco Ferrari

RISPOSTA

Sicuramente è possibile in distacco, ma occorrerà disporre un frazionamento dei millesimi. Distinti saluti

Studio Monti SRL - Centro Gestione Stabili

MILLESIMI SCALE E ASCENSORE

In questo condominio non esiste regolamento. Le spese relative alle parti comuni dell'edificio vengono divise in base alla tabella dei millesimi generali, redatta all'epoca di costruzione, anni sessanta, mentre quelle relative alle scale e all'ascensore vengono divise in base a due distinte tabelle, di cui, quella scale è conforme all'art. 1124 c.c., sia nel testo precedente che in quello attuale, modificato dalla legge nr. 220/2012; non altrettanto quella dell'ascensore, che penalizza inspiegabilmente noi proprietari delle unità immobiliari poste ai piani più bassi. Dato che la legge nr. 220/2012 ha parificato gli ascensori alle scale con decorrenza dal giugno 2013, non si deve adeguare la tabella ascensore, ora contraria alla legge a quella relativa alle scale, redatta conformemente alla legge stessa? Per farlo, può provvedere autonomamente l'amministratore, dividendo le spese nel consuntivo annuale, in esecuzione delle nuove disposizioni di legge, occorre una deliberazione dell'assemblea e quest'ultima ipotesi, se l'assemblea decide a maggioranza di mantenere invariata la tabella ascensore, quali rimedi possiamo adottare, avendo già dato voto negativo agli ultimi due consuntivi annuali?Ringrazio e saluto cordialmente. *Sig. Giacomo Neri*

RISPOSTA

La realtà è un po' diversa. Le spese sostenute per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'ascensore vanno suddivise in base all'art. 1124 del c.c. ovvero metà per altezza e metà per valore. Mentre le spese per la pulizia scale andrebbero divise in base all'articolo 1123 del c.c., anche se è abitudine in molti stabili applicare il principio sancito dall'art. 1124. Si precisa che l'articolo 1124 è molto chiaro e parla di "manutenzione e ricostruzione delle scale" che non vuol dire pulizia, concetto ribadito anche nella legge 220/2012. L'amministratore è tenuto, una volta venuto a conoscenza che la tabella dell'ascensore non rispecchia i dettami dell'art. 1124, a provvedere in via autonoma. Distinti saluti.

Studio Monti SRL - Centro Gestione Stabili

RISTRUTTURAZIONI MANSARDE

Buongiorno sono un condomino e abito in una palazzina di quattro piani di cui all'ultimo piano sono state costruite abusivamente n. 3 mansarde le quali, successivamente, sono state condonate e rese abitabili con categoria catastale a/2. Orbene si presenta la necessita' di rifare il manto di guaina catramata che ricopre le suddette mansarde. Si chiede se la partecipazione alle spese per il ripristino della guaina, deve essere a carico dei casigliani delle mansarde, ovvero la copertura deve assumere la funzione di "lastrico solare di uso esclusivo (art. 1126) o le spese vanno ripartite secondo l'art. 1123 del c.c. Ringrazio anticipatamente e saluto. *Sig. Gaetano Pietri*

RISPOSTA

Come prima cosa ritengo che l' affermazione "abusiva" sia impropria perché sicuramente le mansarde sono sorte al momento della costruzione dello stabile. Non è stato specificato al momento della copertura della palazzina se a coppi oppure se costituita da una superficie impermeabilizzata. In ogni modo in entrambi i casi si tratta di un a copertura dell' intero condominio per cui, salvo che nei rogiti risulti diversamente, il riparto della spesa che il condomino andrà a sostenere, è da porsi a carico di tutti i condomini. Nel caso invece che la proprietà della copertura risulti di proprietà esclusiva, il costo va ripartito in base all' articolo 1126 ovvero 1/3 a carico della proprietà esclusiva e 2/3 a carico dei restanti condomini. Distinti saluti

Studio Monti SRL - Centro Gestione Stabili

Ulteriori chiarimenti potranno essere richiesti agli Uffici UPPI - Via Testoni, 1/B - Bologna

Studio Monti S.r.l.
Centro Gestione Stabili
Amministrazione di condomini, super condomini e complessi residenziali
Assistenza legale. Manutenzione e progettazione
Servizi di consulenza
Via A. Costa, 149/A - Bologna - Tel. 051 434785 - 335 6755808 - 349 4160812
www.studioamministrativomonti.it - studio.amm.monti@libero.it

MAICO

PROBLEMI DI UDITO?

RISCONTRATE QUESTI SINTOMI?

- Necessità di farsi ripetere le frasi
- Esclusione dalle relazioni sociali
- Difficoltà nelle relazioni interpersonali, fino al rifiuto
- Fatica e stress
- Difficoltà a capire i bambini
- Errori di comprensione nella conversazione
- Necessità di alzare il volume del televisore

CON MAICO NON È UN PROBLEMA

RICHIEDI UNA VISITA GRATUITA ANCHE A DOMICILIO

Numero Verde Gratuito
800-213330
347 2693518

BOLOGNA
Piazza dei Martiri, 1/2
Tel. 051 249140/248718/240794

BOLOGNA
Via Mengoli, 34 (di fianco all'ASL)
Tel. 051 304656

BOLOGNA
Via Emilia Ponente, 16/2
Tel. 051 310523

BOLOGNA
San Lazzaro di Savena
Via Emilia, 251/D
Tel. 051 452619

ADRIA
Corso Mazzini, 78
Tel. 0425 908283

CARPI
Via Fassi, 52/56
Tel. 059 683335

CASTELFRANCO EMILIA
Corso Martiri, 124
Tel. 059 928950

CENTO
Corso Guercino, 35 (Corte del teatro)
Tel. 051 903550

CESENA
Via Finali, 6 (Palazzo Barriera)
Tel. 0547 21573

FAENZA
Via Oberdan, 38/A
(di fronte al parco)
Tel. 0546 621027

FERRARA
Piazza Castello, 6
Tel. 0532 202140

FORLÌ
Via Regnoli, 101
Tel. 0543 35984

MODENA
V.le Menotti, 15-17-19
(angolo L.go Garibaldi)
Tel. 059 239152

MODENA
Via Giardini, 11
Tel.059 245060

RAVENNA
Piazza Kennedy, 24
(Galleria Rasponi)
Tel. 0544 35366

REGGIO EMILIA
Viale Timavo, 87/D
Tel. 0522 453285

RIMINI
Via Gambalunga, 67
Tel. 0541 54295

ROVIGO
Corso del Popolo, 357
(angolo Via Toti)
Tel. 0425 27172

SASSUOLO
Viale Gramsci, 15/A
Tel. 0536 884860

SCONTO 20%
Valido per gli associati UPPI
e per i loro familiari

www.maicocentriacustici.it

2017: ritorna l'investimento immobiliare

Il mattone torna ad interessare investitori e famiglia.

L' inizio del 2017 è caratterizzato da segnali positivi riguardnti il mercato immobiliare; sia investitori, sia persone alla ricerca della prima casa, si stanno muovendo concretamente. Da un lato le incertezze che hanno interessato i mercati finanziari stanno restituendo appeal al mattone come forma di investimento e dall'altro i mutui a tassi decisamente convenienti stanno riportando sul mercato gli acquirenti; d'altro canto i prezzi degli immobili, dopo anni di ribasso, sono ora decisamente più accessibili. Il primo segnale veramente positivo, al di là delle sensazioni e delle percezioni degli operatori, lo ha dato la ripresa delle compravendite che, anche nel 2016, hanno chiuso con un incremento.

Prezzi

Per quanto riguarda i prezzi degli immobili residenziali in offerta sul mercato, nel 2016 si conferma una sostanziale stabilizzazione (-0,7% di media nazionale).

Tra le città metropolitane, quella che ha sofferto maggiormente è Genova (-2,6%). Calo dei prezzi, seppur più contenuti, a Palermo (-0,8%) e Firenze (-0,5%), mentre crescono a Bologna e Napoli, entrambe del +2,1%, e a Roma (+0,9%). Stabili a Milano e Torino.

Milano (3.900 /mq), Firenze (3.780 /mq) e Roma (3.650 /mq) sono le città più care. Nelle altre città metropolitane a Bologna e Napoli il prezzo è di 2.900 €/mq, a Genova di 2.750 € /mq, a Torino di 2.350 € /mq e a Palermo di 1.900 € /mq.

Compravendite

A livello nazionale le compravendite residenziali nel 2016 sono state circa 500.000, con un aumento del 20 % rispetto al 2015. Tutte le principali metropoli della Penisola hanno mostrato volumi in aumento. Spicca in particolare l'aumento del + 20 % di Milano, del +18,0% di Palermo e + 15,0 % di Bologna. Più contenuto il rialzo a Roma con + 4,0 %. Il segmento delle case per vacanza è in aumento rispetto ad un anno fa come testimonia anche l' importante ritorno degli acquirenti stranieri.

Tempi di vendita

Gli ultimi dati ci dicono che nelle grandi città le tempistiche di vendita sono di 150 giorni contro 170 giorni registrati un anno fa. I tempi di vendita nei capoluoghi di provincia hanno una media di 180 gg contro i 184 gg di un anno fa ed infine i comuni dell'hinterland delle grandi città che hanno fatto registrare 192 gg, in diminuzione di 4 giorni rispetto ad un anno fa. Tra le grandi città i tempi di vendita maggiori si registrano a Bari (189 gg), mentre Napoli fa registrare scambi più veloci (137gg).

Tipologie e preferenze degli acquirenti

L'analisi della domanda evidenzia che

nelle grandi città italiane la tipologia più richiesta è il trilocale, che raccoglie il 37,5% delle preferenze, a seguire il bilocale con il 25,1%, il quattro locali con il 24,4% ed infine il cinque locali con il 9,3%. Si registra, rispetto a sei mesi fa, un aumento della concentrazione delle richieste sui tagli più grandi, trilocali, quattro locali e cinque locali. La diminuzione dei prezzi fa spostare l'attenzione sui tagli più ampi, ora più convenienti soprattutto per chi è al primo acquisto, fenomeno in atto da alcuni semestri. Per quanto riguarda le caratteristiche dell'immobile, continua la tendenza dei potenziali acquirenti ad orientarsi su tipologie in buono stato. Le soluzioni da ristrutturare incontrano un maggior favore tra chi ha intenzione di personalizzare l'abitazione ed ha comunque una buona disponibilità di spesa. Ciò non toglie che queste abitazioni, se immesse sul mercato a prezzi particolarmente vantaggiosi, incontrano comunque il favore dei potenziali acquirenti, grazie anche alle agevolazioni fiscali. Le soluzioni di nuova costruzione subiscono ancora un'attività di repricing, soprattutto nell'hinterland delle grandi città. Le spese condominiali e lo stato del contesto condominiale continuano ad avere un peso importante nella scelta dell'immobile da acquistare, dal momento che l'obiettivo è quello di ridurre al minimo i costi legati alla proprietà immobiliare.

CONTROVENTO

L'U.P.P.I. esprime un giudizio estremamente negativo sul contenuto delle dichiarazioni rilasciate dal FMI - Fondo Monetario Internazionale - guidato da Christine Lagarde «…l'Italia dovrebbe razionalizzare le agevolazioni fiscali, allargare la base imponibile e istituire una tassa moderna sulla proprietà immobiliari…».
Noncurante della Sovranità Nazionale, il Fondo Monetario Internazionale suggerisce, ma sarebbe meglio dire impone, all'Italia di tassare ulteriormente il patrimonio immobiliare degli italiani.
Dopo le recenti dichiarazioni del Presidente della Camera Laura Boldrini che si è scagliata contro l'abolizione dell'IMU sulla prima casa è evidente che a pagare il prezzo della crisi economica dovrebbero essere ancora i piccoli proprietari immobiliari per i quali si profila all'orizzonte anche la nube nera della riforma del Catasto.
L'U.P.P.I. ricorda che le tasse sulla casa hanno superato nel 2016 i 49 miliardi di euro e dal 2012, con l'introduzione dell'IMU, la tassazione patrimoniale sugli immobili è triplicata passando da 9 a 25 miliardi di euro. Ed evidenzia che l'aumento della pressione fiscale sugli immobili ha avuto gravi ripercussioni sul PIL avendo fortemente danneggiato il settore dell'edilizia e delle costruzioni oltre ad aver causato il default del mercato immobiliare.

Gabriele Bruyère, Presidente Nazionale UPPI
Jean-Claude Mochet, Presidente della Commissione Fiscale UPPI

Locazioni

Nel corso del 2016 i canoni di locazione nelle grandi città hanno segnalato una contrazione dei valori dello 0,5% sui bilocali ed un aumento dello 0,3% sui trilocali. Nei capoluoghi di provincia la diminuzione è stata rispettivamente del -1,1% per i bilocali e del -0,2% per i trilocali. Continua la preferenza per le abitazioni in buono stato e ben arredate. Gli ultimi dati dicono che chi ha cercato una casa in affitto lo ha fatto nella maggioranza dei casi per scelta abitativa (57,5%), il 36,1% per motivi legati a trasferimento lavorativo e la restante parte è rappresentata da studenti che cambiano città per studiare. Nelle grandi città la tipologia di contratto maggiormente stipulata è quella a canone concordato (70 %), seguita da quello a canone libero (17 %) e poi da quello transitorio (13 %). In aumento, rispetto all'anno precedente, la percentuale di chi stipula un contratto di tipo concordato, sempre più apprezzato per la cedolare secca agevolata e le agevolazioni IMU.

Previsioni

Per i prezzi immobiliari ci aspettiamo per il 2017 una leggera ripresa compresa tra l' 1 e il 2%, mentre le compravendite potrebbero attestarsi intorno a 510-530 mila. Le grandi città, che già nel 2016 sono apparse più dinamiche, continueranno su questo trend che, nel 2017, potrebbe interessare anche i capoluoghi di provincia e l'hinterland delle grandi città. Sul versante delle locazioni ci aspettiamo una sostanziale stabilità dei canoni. Per poter rinforzare ed incoraggiare questi flebili segnali di ripresa, è prioritario non inasprire il già pesante prelievo fiscale sul settore.

Claudio Contini
Segretario Generale UPPI

Casamia

TUTTA LA SICUREZZA CHE VUOI, CON QUALCHE ATTENZIONE IN PIÙ.

Casamia, la polizza Reale Mutua che **tutela al meglio la tua casa, i beni e gli arredi** che si trovano al suo interno. In più **protegge te e la tua famiglia anche all'esterno** dell'abitazione, nel tempo libero e in vacanza.

METTI AL RIPARO IL TUO MONDO CON CASAMIA.

INSIEME SI FANNO GRANDI COSE

Noi di Reale Mutua conosciamo bene le tue esigenze, perché siamo da sempre vicini a te. Per questo siamo in grado di trovare le soluzioni più adatte per proteggere ciò che ami, tutelare la tua salute e quella della tua famiglia, gestire i tuoi risparmi e pianificare il tuo futuro. Vieni a trovarci in Agenzia.

www.realemutua.it

REALE MUTUA

TOGETHERMORE

REALE GROUP

AGENZIA DI BOLOGNA MARCONI
MAESTRINI GIUSEPPE SAS
Via Marconi, 12 - 40122 Bologna (Bo) - Tel. 051 2910211 - Fax 051 229869
maestrinigiuseppesas@pec.agentireale.it
Subagenzia di Sasso Marconi
Via Del Mercato, 36 - 40037 Sasso Marconi (BO)

SETTORE FISCALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

Contratti di locazione a *canone concordato*: importanti novità

Nella Gazzetta Ufficiale n.62 del 15 marzo 2017, è stato pubblicato il decreto dei Ministeri delle Infrastrutture e dell'Economia e Finanze che recepisce la Convenzione Nazionale che le associazioni della proprietà maggiormente rappresentative e le associazioni degli inquilini hanno sottoscritto il 25 ottobre 2016; conseguentemente la disciplina dei contratti di locazione a "canone concordato", introdotti dalla legge 431/98, viene notevolmente aggiornata.

Una delle principali novità contenute nel decreto è che le Associazioni **potranno attestare la rispondenza del contratto di locazione ai contenuti della convenzione, anche al fine di ottenere la concessione delle agevolazioni fiscali.**

Gli accordi territoriali definiranno, quindi, le modalità di attestazione, da eseguirsi sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.

Altra importante novità rispetto al passato è la **possibilità di siglare contratti a canone concordato dovunque**, grazie al fatto che le norme convenzionali sono applicabili sia nei Comuni dove sia stato sottoscritto un accordo territoriale (presupposto necessario per stipulare contratti "concordati") ma anche a quelli sottoscritti negli altri Comuni privi di accordo.

Altre novità riguardano i contratti di natura transitoria, i cui canoni sono gli stessi dei contratti concordati con durata 3 anni + 2 (gli accordi in questo caso possono prevedere variazioni, fino ad un massimo del 20 per cento, dei valori minimi e massimi dei canoni per tenere conto, anche per specifiche zone, di particolari esigenze locali). Questi **potranno essere definiti solo nei Comuni con oltre 10mila abitanti**.

Per quanto riguarda **i contratti di locazione per studenti universitari**, nei Comuni sede di Università, di corsi universitari distaccati e di specializzazione, e comunque di istituti di istruzione superiore, nonché nei Comuni limitrofi e qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di formazione post laurea, quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti, in un comune diverso da quello di residenza, possono essere stipulati contratti per studenti universitari di durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari o dalle aziende per il diritto allo studio (è esclusa la categoria degli studenti "Erasmus" in quanto essi rimangono iscritti alla facoltà universitaria originaria).

UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

TEL. 051 232790
051 222258
FAX 051 279340

AFFIDATI ALL'UPPI

GESTIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il servizio di gestione del contratto prevede:

Verifica giuridicoamministrativa del contratto e classificazione secondo il tipo di normativa.

Aggiornamento ISTAT del contratto e rinnovo annuale:
- calcolo dell'ISTAT alla scadenza contrattuale;
- calcolo della relativa imposta di registro;
- versamento dell'imposta tramite banca o posta;
- predisposizione della comunicazione al conduttore con evidenziato il canone aggiornato, richiesta di rimborso dell'imposta di registro di competenza del conduttore e trasmissione di copia del versamento; invio della stessa comunicazione tramite RACCOMANDATA A.R.;
- invio di copia di quanto sopra al locatore tramite RACCOMANDATA A.R.;

Opzione e/o revoca cedolare secca
- esercizio dell'opzione per i contratti in corso
- comunicazioni all'Agenzia delle Entrate
- comunicazioni ai conduttori in relazione alle opzioni esercitate

Proroga del contratto di locazione
- predisposizione della comunicazione al competente Ufficio delle Entrate;
- invio telematico della comunicazione al competente Ufficio delle Entrate;
- invio di copia di quanto sopra al locatore tramite RACCOMANDATA A.R.;

Invio delle comunicazioni di disdetta ai conduttori
(su espressa richiesta della proprietà)
tramite RACCOMANDATA A.R.

Risoluzione anticipata del contratto di locazione
- predisposizione della comunicazione al competente Ufficio delle Entrate;
- invio telematico della comunicazione al competente Ufficio delle Entrate
- invio di copia di quanto sopra al locatore tramite RACCOMANDATA A.R.;

Nuovo servizio di gestione globale del contratto di locazione
- incasso diretto dei canoni di locazione
- servizio pronto intervento per manutenzioni e riparazioni
- controllo solvibilità inquilino

Chiama per fissare il tuo appuntamento.

SETTORE UP PI FISCALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

Manovra fiscale correttiva per il 2017

Le novità per il settore immobiliare. Cedolare secca su locazioni turistiche, non imprenditoriali, tramite portali internet

Il decreto legge n. 50 del 24 aprile 2017, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 95 del 24/4/2017- Supplemento Ordinario n. 20 - ha introdotto, tra l'altro, un nuovo sistema di **tassazione riguardante le locazioni di breve durata effettuate, non in regime imprenditoriale, tramite portali internet**, attribuendo più incisivi poteri di controllo da parte dell'Agenzia delle Entrate.

La norma prevede, anche per le locazioni brevi, la possibilità di tassazione con il regime della cedolare secca, che comporta il pagamento dell'**imposta forfettaria del 21%** sostitutiva al pagamento di Irpef, addizionali comunali e regionali, imposte di bollo e registro.

Non solo: la novità riguarda anche i soggetti che effettuano attività di **intermediazione immobiliare**, tra cui le **piattaforme online**, che diventano "sostituti d'imposta" i quali dovranno trattenere da quanto corrisposto al proprietario il 21 % che dovrà essere versato allo Stato.

La cedolare secca sulle locazioni brevi tramite portali internet introdotta dal DL 50/2017, entrerà **in vigore a partire dal 1° giugno 2017**.

L'**Agenzia delle Entrate** dovrà emanare il **provvedimento** con le istruzioni operative su come applicare la cedolare secca in caso di affitti brevi. Proprio l'Agenzia delle Entrate, inoltre, avrà il ruolo di controllo sul rispetto della normativa.

Il DL 50/2017 introduce ancora una volta importanti **novità fiscali per imprese e professionisti** e, in questo caso, anche per i privati. Cosa sono le locazioni brevi e soprattutto cosa cambia con l'entrata in vigore della Manovrina?

Ecco di seguito tutte le novità.

Cedolare secca locazioni brevi 2017: tassazione e controlli online

Con l'entrata in vigore del **DL 50/2017** è ufficiale l'introduzione della cedolare secca anche sulle locazioni brevi.

Come previsto al **comma 1 dall'art. 4 del Decreto Legge 50/2017**, per locazioni brevi si intendono: "i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di ***durata non superiore a 30 giorni***, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e pulizia locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online".

La novità introdotta dal DL 50/2017

si applica, a partire dal 1° giugno 2017, anche alle **attività di intermediazione online**, ovvero a tutti quei servizi che mettono in contatto privati cittadini per locazioni di breve durata e prevede, inoltre, l'**obbligo di comunicazione** all'Agenzia delle Entrate dei contratti di locazione stipulati.

L'**Agenzia delle Entrate** sarà chiamata ad effettuare **controlli online** sul rispetto delle disposizioni e, nel caso di mancato rispetto delle norme in oggetto, è prevista l'applicazione delle sanzioni previste all'articolo 11, comma 1, del D. Lgs. 471/1997, con l'applicazione di **sanzione amministrativa che va dai 250 ai 2.000 euro**.

Cedolare secca locazioni brevi 2017: tassazione e novità del DL 50/2017

Oltre ad introdurre il regime della **cedolare secca al 21% sulle locazioni brevi**, la **norma** mira a regolamentare soprattutto le attività di intermediazione immobiliare online e pertanto tali soggetti, operando come sostituti d'imposta, dovranno applicare l'**imposta del 21% come ritenuta d'acconto** sui canoni e sui corrispettivi accreditati. In sostanza, a partire **dal 1° giugno 2017**, i redditi derivanti da contratti di locazione di breve durata potranno essere sottoposti all'imposizione fiscale della cedolare secca, con l'applicazione dell'imposta del 21 % che sostituisce Irpef e imposta di registro. Le novità introdotte dal Decreto Legge 50/2017 si applicano anche ai corrispettivi lordi derivanti da **contratti di sublocazione e contratti a titolo oneroso** conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile a favore di terzi.

La norma contenuta nel DL 50/2017 prevede la possibilità di aderire al regime della cedolare secca al 21% o di optare per l'applicazione dell'Irpef per aliquote e scaglioni, con un minimo del 23%, oltre alle addizionali regionale e comunale, dell'imposta da pagare sul reddito da locazione.

Cedolare secca locazioni brevi 2017: intermediazione immobiliare anche online con ritenuta d'acconto

Tali soggetti sono, ai sensi del **comma 5, articolo 4 del DL 50/2017**, obbligati ad applicare una **ritenuta alla fonte del 21 % in qualità di sostituti d'imposta** sui canoni d'affitto e sui proventi connessi alla locazione di breve durata in applicazione del regime della cedolare secca.

Se non viene applicato il regime della cedolare secca sugli affitti, la ritenuta è da considerarsi come **acconto di imposta dovuta** dal contribuente in relazione all'immobile locato.

L'Agenzia delle Entrate dovrà, entro 60 giorni, disporre relativi codice tributo per il versamento della ritenuta d'acconto con modello F24.

Oltre all'applicazione della ritenuta d'acconto alla fonte, gli intermediari abilitati tra cui tutti i gestori di portali online, dovranno **comunicare all'Agenzia delle Entrate la stipula di ogni contratto di locazione** di breve durata.

La mancata comunicazione comporta l'applicazione di una **sanzione amministrativa di importo che va dai 250 euro ai 2.000 euro**, così come previsto dalla disciplina normativa dei contratti di locazione.

SETTORE FISCALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

Aliquota del 10% per *cedolare secca* anche nei contratti di natura transitoria

L'Agenzia delle Entrate, con la circolare n. 8/E del 2017, ha reso ufficiali le risposte fornite in occasione di Telefisco 2017, convegno informativo organizzato da "Il Sole 24 Ore" ogni inizio anno.

Tra i vari chiarimenti contenuti nella circolare, ne segnaliamo due, molto importanti, riguardanti l' applicazione della cedolare secca:

• l'aliquota ridotta del 10% può essere applicata anche ai contratti di natura transitoria e precisamente a quelli di durata compresa tra un minimo di 1 mese e un massimo di 18 mesi;

• la mancata presentazione della comunicazione relativa alla proroga del contratto di locazione per il quale si è optato per la cedolare secca non comporta la decadenza dall'opzione anche per le comunicazioni che andavano presentate prima del 3 dicembre 2016

Con riferimento al primo punto, la circolare ha innanzitutto precisato che ai sensi dell' articolo 3, comma 2, del D.lgs. 23/2011, la cedolare secca con aliquota ridotta è applicabile esclusivamente ai contratti di locazione riferiti a unità immobiliari ubicate nei Comuni con carenze di disponibilità abitative (individuati dall' articolo 1, comma 1, lettere a) e b), del D.L. 551/1988) ovvero negli altri Comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE.

Tali contratti, inoltre, devono essere stipulati a canone concordato sulla base di appositi accordi tra le organizzazioni dei proprietari immobiliari e degli inquilini, di cui all' articolo 2,comma 3, della L. 431/1998.

La disposizione citata, ammette esplicitamente che le parti possano stabilire la durata del contratto anche in ossequio ad esigenze abitative di natura transitoria diverse da quelle degli studenti universitari.

Di conseguenza, si deve ritenere applicabile l'aliquota ridotta anche ai contratti di locazione transitori:

• stipulati a canone concordato

• relativi ad abitazioni ubicate nei comuni con carenze abitative o in quelli ad alta tensione abitativa.

Infine, con riferimento alla mancata comunicazione della proroga del contratto di locazione per il quale è stata esercitata l'opzione per la cedolare secca, viene confermato il carattere procedurale della nuova disposizione introdotta con il comma 24, articolo 7- quater del D.L. 193/2016, la conseguente applicabilità della stessa anche alle comunicazioni presentate prima del 3 dicembre 2016.

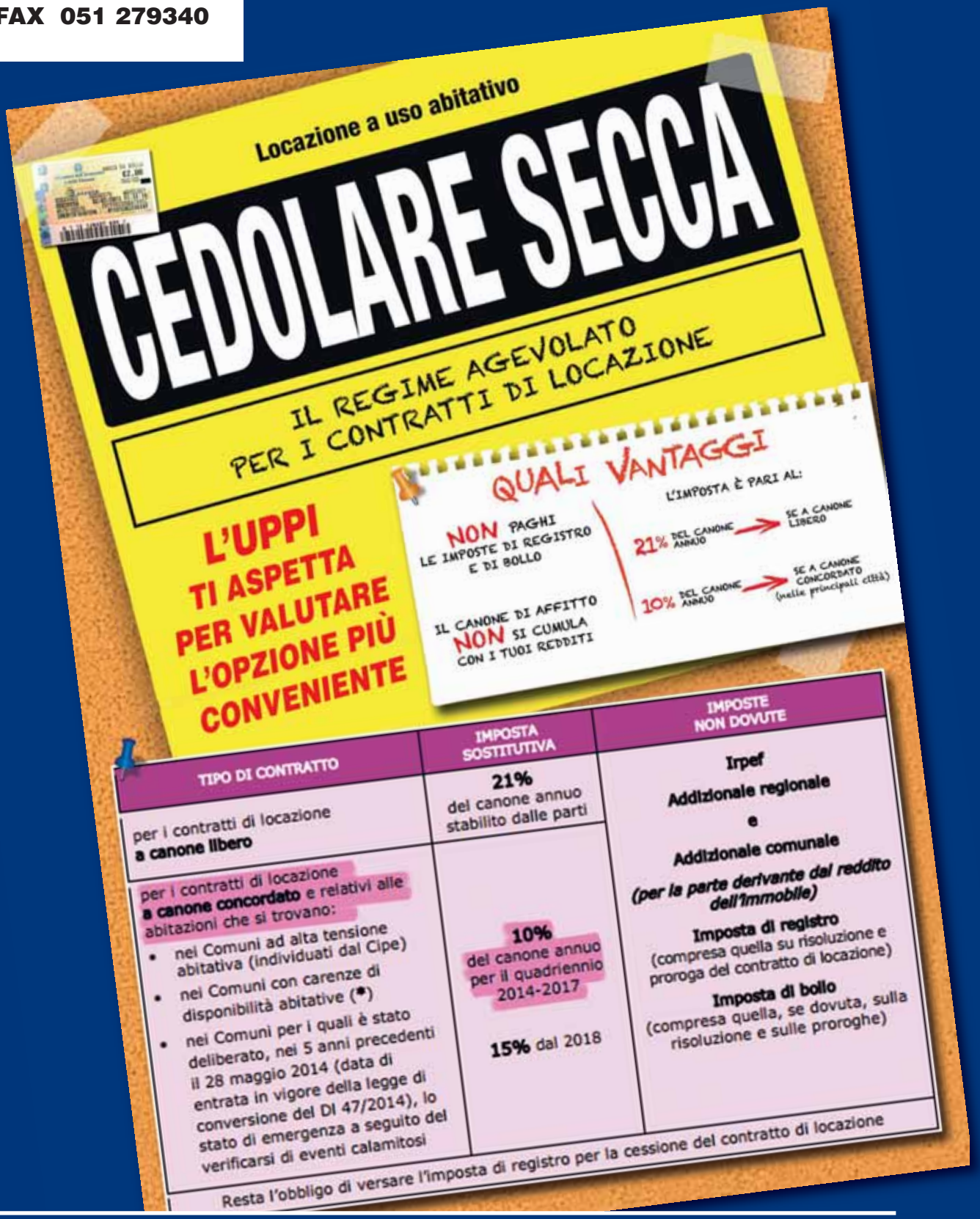
Ipotizzando, pertanto, un contratto di locazione 4+4 stipulato nel 2012 e prorogato tacitamente al termine del primo quadriennio senza procedere alla relativa comunicazione tramite modello RLI all'Agenzia delle Entrate, sulla base dei chiarimenti forniti, il regime della cedolare secca resta confermato per tale contratto a condizione che " il contribuente abbia mantenuto un comportamento concludente e, dunque, non abbia corrisposto l'imposta di registro in relazione alle annualità di proroga, abbia proceduto ai versamenti della cedolare, compilando in maniera coerente gli appositi quadri del Modello unico o del Modello 730, relativi alla cedolare secca".

Analogamente, alle comunicazioni omesse alla data del 3 dicembre 2016 sarà applicabile la nuova sanzione prevista dal comma 24, articolo 7- quater, D.L. 193/2016 pari a 100 euro, ridotti a 50 euro in caso di ritardo non superiore a 30 giorni.

UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

TEL. 051 232790
051 222258
FAX 051 279340

AFFIDATI ALL'UPPI



TIPO DI CONTRATTO	IMPOSTA SOSTITUTIVA	IMPOSTE NON DOVUTE
per i contratti di locazione **a canone libero**	**21%** del canone annuo stabilito dalle parti	**Irpef** **Addizionale regionale** **e** **Addizionale comunale** ***(per la parte derivante dal reddito dell'immobile)*** **Imposta di registro** (compresa quella su risoluzione e proroga del contratto di locazione) **Imposta di bollo** (compresa quella, se dovuta, sulla risoluzione e sulle proroghe)
per i contratti di locazione **a canone concordato** e relativi alle abitazioni che si trovano: • nei Comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe) • nei Comuni con carenze di disponibilità abitative (*) • nei Comuni per i quali è stato deliberato, nei 5 anni precedenti il 28 maggio 2014 (data di entrata in vigore della legge di conversione del DI 47/2014), lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi	**10%** del canone annuo per il quadriennio 2014-2017 **15%** dal 2018	
Resta l'obbligo di versare l'imposta di registro per la cessione del contratto di locazione		

Chiama per fissare il tuo appuntamento.

SETTORE UP PI FISCALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

Focus su detrazione IRPEF/IRES per interventi di risparmio energetico

Ecobonus 2017: confermate anche per il 2017 le **detrazioni fiscali del 65% per risparmio energetico**.

La detrazione fiscale per spese finalizzate al risparmio energetico, Ecobonus, riguarda interventi volti a migliorare le **prestazioni energetiche** dell'immobile e l'agevolazione consiste in una **detrazione Irpef o Ires dal 65% al 75%**.

La novità più importante dell'Ecobonus 2017 è che rientrano tra le spese ammesse all'agevolazione fiscale anche gli **interventi nei condomini** e in questo caso la detrazione Irpef potrà passare dal 70% al 75% sulla base dell'intervento di ristrutturazione e di miglioramento della prestazione energetica effettuato e potrà essere richiesto **fino al 2021**.

L'**Ecobonus 2017** consiste in una **detrazione fiscale Irpef o Ires** per interventi di riqualificazione energetica su **immobili già esistenti**. In sostanza, per tutte le spese e gli importi sostenuti ai fini di migliorare le **prestazioni energetiche** della propria casa o di parti comuni del **condominio**, sarà possibile richiedere l'agevolazione fiscale e beneficiare dello sgravio dal 65% fino al 75%.

La conferma dell'Ecobonus anche per i prossimi anni è arrivata con la presentazione della **Legge di Bilancio 2017** con cui è stata prorogata fino al **31 dicembre 2017** la detrazione fiscale per le spese finalizzate al risparmio energetico della propria casa e fino al **31 dicembre 2021** per quelli volti al miglioramento delle prestazioni energetiche nei **condomini**.

L'importante novità sull'Ecobonus 2017 riguarda proprio l'estensione agli interventi di risparmio energetico sui condomini: la detrazione fiscale è stata estesa **fino al 75%**. Se gli interventi e le spese di ristrutturazione per migliorare l'efficienza energetica interesseranno l'intero involucro dell'edificio, l'agevolazione fiscale dell'Ecobonus potrà salire al 70%, nel caso in cui incideranno sul 25% della superficie complessiva del condominio e del 75% se invece la riqualificazione energetica sarà finalizzata al miglioramento e al risparmio sulla spesa energetica sia estiva che invernale.

Una precisazione importante da fare è che l'Ecobonus 2017/2021, ovvero la detrazione fiscale dal 65% al 75% , può essere richiesta soltanto su im-

mobili ed edifici già esistenti, con prova dell'esistenza dell'edificio, di qualsiasi categoria catastale. Sono quindi ammesse tutte le costruzioni residenziali, compresi i beni strumentali.
Non possono di conseguenza essere agevolabili gli interventi effettuati in corso di costruzione di un nuovo immobile.
Vediamo quali sono le **spese e gli interventi ammessi alla detrazione fiscale** per il risparmio energetico e tutti i dettagli sull'agevolazione fiscale, ovvero lo sgravio Irpef o Ires previsto per l'Ecobonus 2017.

Ecobonus 2017: spese e interventi ammessi alla detrazione fiscale per risparmio energetico

L'Ecobonus 2017 consente di portare in detrazione fiscale gli interventi e le spese volte al risparmio energetico, ovvero volte a migliorare l'**efficienza energetica** e le prestazioni dell'abitazione.
Nello specifico, l'agevolazione del 65% per interventi sulle abitazioni riguarda tutti gli interventi e le spese sostenute ai fini di:
• miglioramento termico dell'edifcio (coibentazioni, pavimenti, finestre e infissi);

• installazione di pannelli solari;
• sostituzione di impianti di climatizzazione invernale;
• interventi di domotica, cioè installazione di dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti di riscaldamento.
L'**importo** massimo di spesa ammessa all'Ecobonus 2017 e utile a determinare l'ammontare della detrazione Irpef o Ires, è così determinato:
• 100.000 euro per gli interventi di riqualificazione energetica;
• 60.000 euro per gli interventi sull'involucro dell'edificio;
• 30.000 euro per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale, ovvero installazione di impianti dotati di caldaie a condensazione, pompe di calore ad alta efficienza e impianti geotermici a bassa entalpia;
• 60.000 euro per l'installazione di pannelli solari utili alla produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università.

Ecobonus 2017: detrazione fiscale condomini fino al 75%. Spese e importi

La detrazione del 65% si applica anche alle **spese documentate** e rimaste a carico del contribuente per interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo **condominio**, sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2021.
L'Ecobonus, ovvero la detrazione Irpef o Ires, sale al 70% per gli interventi sull'involucro con un'incidenza superiore al 25% della superficie dell'edificio, e al 75% per miglioramento della prestazione energetica invernale e estiva.
L'importo di spesa sul quale calcolare la detrazione prevista dall'Ecobonus è di **40.000 euro** moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio.
Dal 1° gennaio 2017 possono usufruire della detrazione anche gli **istituti autonomi di case popolari** comunque denominati.

Ecobonus 2017: guida alle detrazioni fiscali per l'installazione di pannelli solari

Particolare attenzione bisognerà prestare nei casi di interventi di riqualificazione energetica che prevedono l'**installazione di pannelli solari**. Infatti, così come previsto dalle disposizioni attualmente in vigore sull'Ecobonus, per beneficiare della detrazione fiscale Irpef o Ires l'installazione dei pannelli solari deve rispettare due condizioni:
• un termine minimo di garanzia (fissato in cinque anni per i pannelli e i bollitori e in due anni per gli accessori e i componenti tecnici);
• la conformità alle norme UNI EN 12975 o UNI EN 12976, certificati da un organismo di un Paese dell'Unione Europea e della Svizzera.

Ecobonus 2017: soggetti beneficiari della detrazione Irpef o Ires

La detrazione fiscale per interventi volti al risparmio energetica e alla riqualificazione della propria abitazione e del condominio, ovvero quanto previsto dall'Ecobonus 2017, è rivolta a tutti i contribuenti, anche i **titolari di reddito di impresa**, che risultino possessori di un immobile in favore del quale vengono posti in essere interventi di riqualificazione energetica.
Nel dettaglio, i contribuenti che possono richiedere la detrazione fiscale del 65% o del 75% nel caso di interventi condominiali, sono:
• i contribuenti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali);
• le associazioni tra professionisti;
• gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale;
• persone fisiche ovvero: titolari di un diritto reale sull'immobile, condomini per gli interventi sulle parti comuni, inquilini, coloro che possiedono un immobile in comodato, familiari o conviventi che sostengono le spese.

Ecobonus 2017: le spese ammesse alla detrazione e modalità di rimborso

Possono usufruire della detrazione Irpef o Ires fino al 75%, gli interventi

su unità immobiliari ed edifici residenziali esistenti. Non sono infatti agevolabili le spese effettuate in corso di costruzione di un nuovo immobile. Come prova dell'esistenza dell'immobile per il quale si richiede l'Ecobonus 2017 bisognerà munirsi di **iscrizione al catasto** o di richiesta di accatastamento, oppure delle ricevute di pagamento delle imposte comunali **Ici o Imu**.

Tra le spese per le quali è possibile richiedere l'Ecobonus rientrano anche quelle riguardanti l'acquisto di materiale per il risparmio energetico e le prestazioni professionali per l'installazione, come nel caso degli interventi di domotica.

La **modalità di rimborso** dell'Ecobonus relativamente alle spese effettuate, rimane invariata rispetto a quanto previsto nelle precedenti edizioni della detrazione fiscale: viene restituito in rate dalla durata di 10 anni.

Per avere diritto alla detrazione fiscale e all'agevolazione Irpef o Ires bisognerà aver particolare attenzione ai documenti da conservare ai fini della certificazione degli interventi di riqualificazione energetica effettuati.

Ecobonus 2017: documenti da conservare per beneficiare della detrazione fiscale

L'**Agenzia delle Entrate** ha specificato che l'Ecobonus 2017 viene erogato soltanto con l'invio da parte del contribuente che ha effettuato la spesa di ristrutturazione dei seguenti documenti:

• asseverazione di un tecnico abilitato o la dichiarazione resa dal direttore dei lavori;

• attestazione di partecipazione ad un apposito corso di formazione in caso di autocostruzione dei pannelli solari.

• certificazione energetica dell'immobile fornito dalla Regione o dall'Ente locale o attestato di qualificazione energetica predisposto da un professionista abilitato.

Entro 90 giorni dal termine dei lavori di riqualificazione energetica bisognerà trasmettere all'Enea, in modalità telematica, la scheda informativa degli interventi realizzati e la copia dell'attestato di qualificazione energetica.

Ecobonus 2017: modalità di pagamento

• nel caso di contribuenti **non titolari** di reddito d'impresa, il pagamento delle spese deve essere effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario o postale. I contribuenti nel versamento con bonifico dovranno indicare la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione, il numero di partita Iva o il c.f. del soggetto a favore di cui si effettua il pagamento;

• i contribuenti **titolari** di reddito d'impresa non sono soggetti all'obbligo di pagare tramite bonifico, ma l'importante è conservare idonea documentazione per la prova delle spese.

Importante ricordare che l'Ecobonus non è cumulabile con il **Bonus ristrutturazioni** al 50%, confermato anch'esso per il 2017. I contribuenti dovranno decidere, nel caso l'intervento di riqualificazione dell'immobile dovesse rientrare in ambedue le possibili agevolazioni, di quale dei due benefici fiscali usufruire. In caso di ristrutturazioni importanti il contribuente potrà suddividere le spese tra i due incentivi, di modo da ottenere il massimo risparmio possibile.

BYE BYE EQUITALIA!! MA...

L'aveva annunciato il Premier Renzi: "Equitalia sparirà". Noi ci siamo subito chiesti: "ma chi sarà il suo sostituto?" La faccenda aveva subito insospettito: ma che succederà? Chi avrà il potere e la forza per pignorare i beni o ipotecare gli immobili dei malcapitati contribuenti?

Era una soppressione solo formale: dal 1/7/2017 sorgerà un nuovo Ente: "Agenzia delle Entrate – Riscossione", naturalmente con ancora più poteri di Equitalia.

Agenzia Entrate – Riscossione avrà la possibilità di accedere direttamente all'Anagrafe tributaria, alle banche dati dell'INPS e soprattutto ai nostri conti correnti bancari o postali. Tutte queste banche dati erano accessibili solamente dall'Agenzia delle Entrate, ora anche l'Ente di Riscossione potrà direttamente accedervi per verificare lo stato di "salute" del contribuente.

Equitalia non lo poteva fare.

Risultato: procedure molto più veloci!! Dal 1/7/2017, con qualche click, il nuovo Ente potrà verificare immediatamente i crediti del contribuente ed il suo patrimonio, con la possibilità di aggredirlo per rifarsi sui mancati pagamenti. Della serie: prima paga poi vediamo se hai ragione. Pignorare il quinto dello stipendio o direttamente il TFR non sarà un problema; l'Ente accederà alla banca dati Inps, verificherà dove lavori (se lavori) e via, il gioco è fatto: click veloce, ma dolorosissimo!

Nei rapporti tra privati è necessaria una Sentenza di un Giudice; l'Ente non ha bisogno del Giudice!

Che spettacolo! Basta aspettare 60 giorni dalla notifica della cartella, non hai pagato, e click, via dal conto corrente la cifra, oppure ti ritrovi l'immobile ipotecato (se hai uno o più immobili per un valore superiore ai 120.000 Euro, tranne la casa di abitazione); e se hai un inquilino che versa un affitto, lo Stato potrà pignorare pure quello!!

Non la vedo bene questa faccenda. Il ceto medio è sempre più vessato e più povero! E, come sempre, si salvi chi può!

Andrea Casarini - Presidente Provinciale UPPI Bologna

Ristorante - Pizzeria

La Grigliata

Specialità “bucatini al flambè”
Carne alla griglia e selvaggina
Tigelle e crescentine tutti i giorni
Menù speciali a base
di primizie di stagione
Dolci artigianali
Ottima scelta di vini e distillati

Ogni martedì e venerdì

LA PIZZATA 12 €

Pizze a volontà + bibita + 1/2 acqua
Coperto incluso

Via Casadio, 31 - Casadio - Argelato (Bo) - Tel. 051 860513 - 373 5253088
www.lagrigliata.com - La Grigliata
Chiuso il lunedì

SETTORE UP PI FISCALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

Focus su detrazione IRPEF per acquisto mobili ed elettrodomestici

La Legge di Stabilità 2017 ha prorogato il bonus mobili anche per gli acquisti che verranno effettuati nel corso del 2017, anche se l'agevolazione si potrà richiedere solo per gli **interventi** di ristrutturazione edilizia iniziati **dopo il 1° Gennaio 2016**. Se invece il mobile o l'elettrodomestico sono stati acquistati tra il 6 Giugno 2013 ed il 31 Dicembre 2016, si potrà usufruire della detrazione solamente se sono state sostenute spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio a partire dal 26 Giugno 2012.

La **detrazione IRPEF del 50%** riguarda **l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici** (purché non siano di classe inferiore alla A+, A solamente per i forni) destinati ad arredare un immobile soggetto a ristrutturazione edilizia.

Quando si può richiedere il bonus?

Presupposto fondamentale per ottenere l'agevolazione fiscale è quello di realizzare una **ristrutturazione edilizia**, sia su singole unità immobiliari residenziali sia su parti comuni di edifici, anch'essi residenziali. La detrazione spetta anche nel caso in cui i beni acquistati vengano destinati all'arredo di un ambiente diverso dello stesso immobile oggetto di intervento edilizio.

Nel caso in cui venga effettuato un intervento sulle parti condominiali (ad esempio lavatoi o guardiola del portiere) i condòmini hanno diritto alla detrazione, ciascuno per la propria quota, solo per quanto riguarda i beni acquistati e destinati all'arredo di queste parti comuni.

Per ottenere il bonus è necessario che la **data di inizio** dei lavori di ristrutturazione **preceda quella in cui si acquistano i beni**; la data di inizio lavori può essere dimostrata per esempio da eventuali abilitazioni amministrative o dalla comunicazione preventiva all'ASL, nel caso in cui sia obbligatoria.

Quali sono gli interventi edilizi necessari per ottenere il bonus?

Gli interventi che permettono di godere della detrazione sono quelli di manutenzione straordinaria, restauro

e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia su **singoli appartamenti**. I lavori di manutenzione ordinaria, ovvero quelli eseguibili senza alcun tipo di provvedimento urbanistico) invece, non permettono di accedere al bonus.
Nel caso in cui sia stato dichiarato lo stato di emergenza, il bonus si può ottenere per quanto riguarda la ricostruzione o il ripristino di un **immobile danneggiato** da eventi calamitosi.
Danno diritto al bonus anche interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che riguardano interi fabbricati, purché i lavori vengano eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che **entro 18 mesi** dal termine dei lavori abbiano **venduto o assegnato l'immobile**. Si potrà ottenere il bonus anche per quanto riguarda gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia su **parti comuni di edifici residenziali**.

Quali acquisti permettono di ottenere il bonus?

La detrazione si potrà ottenere per l'acquisto delle seguenti tipologie di mobili acquistati: letti, armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, comodini, divani, poltrone, credenze, materassi, apparecchi di illuminazione. Sono stati esclusi l'acquisto di porte, di pavimentazioni, tende ed altri complementi di arredo.
Per quanto riguarda l'acquisto di nuovi elettrodomestici, si potrà accedere al bonus per l'acquisto di **elettrodomestici** di classe energetica non inferiore alla **A+**, per i forni è sufficiente solamente la A.
L'acquisto sarà agevolato per l'acquisto di elettrodomestici privi di etichetta a condizione che per questi non ne sia ancora previsto l'obbligo. Gli altri grandi elettrodomestici per i quali si può ottenere il bonus sono: frigoriferi, congelatori, lavatrici, asciugatrici, lavastoviglie, stufe elettriche, apparecchi di cottura, forni a microonde, piastre elettriche riscaldanti, apparecchi di riscaldamento elettrici, radiatori elettrici, ventilatori elettrici ed apparecchi per il condizionamento.
Si potrà ottenere la detrazione anche per quanto riguarda le **spese di trasporto e di montaggio** dei beni acquistati.

Qual è l'importo detraibile?

La detrazione del 50% deve essere **calcolata su** un importo **massimo di 10.000 euro** riferito complessivamente alle spese sostenute per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici. Inoltre, la detrazione dovrà essere ripartita, per gli aventi diritto, in **dieci quote annuali** di pari importo.
Per gli interventi di ristrutturazione avviati nel 2016, l'importo massimo di 10.000 euro dovrà essere considerato al netto delle spese sostenute nello stesso anno e per le quali si è fruito della detrazione.
Il limite dei 10.000 euro riguarda la singola unità immobiliare o la parte comune dell'edificio soggetto ad interventi di ristrutturazione. Di conseguenza il contribuente che esegue lavori di ristrutturazione su più unità immobiliari avrà diritto a tanti bonus quante le unità ristrutturate.

Come si ottiene il bonus?

L'accesso al bonus potrà essere ottenuto indicando le spese sostenute nella **dichiarazione dei redditi** (modello 730 o modello Unico Redditi persone fisiche). Presupposto fondamentale per ottenere la detrazione è che i pagamenti siano effettuati solo mediante **bonifico o carta di credito**; in quest'ultimo caso la data di pagamento sarà individuata dal giorno di utilizzo della carta di credito e non dal giorno di addebito sul conto corrente.
Per i pagamenti con bonifico bancario o postale, come specificato nella circolare 7/2016 dell'Agenzia delle Entrate, non è necessario l'utilizzo di quello già predisposto da banche e Poste S.p.a. Le stesse modalità dovranno essere adottate anche per il pagamento delle spese di trasporto e di montaggio dei beni.

Quali documenti conservare?

- Ricevuta del bonifico
- Ricevuta di avvenuta transazione
- Documentazione di addebito sul conto corrente
- Fatture di acquisto dei beni, riportanti la natura, la qualità e la quantità dei beni e dei servizi acquisiti.

SETTORE LEGALE

AVV. LORENZO COTTIGNOLI

Presidente LAIC - Lega Amministratori Immobiliari Condominiali

L'Amministratore immobiliare: ritorno al futuro

Lo stato dell'arte di una professione antica e nuova.

Tra i compiti statutari della nostra Associazione (*LAIC - Lega Amministratori Immobiliari Condominiali*) rientra certamente la promozione del ruolo e della professionalità dell'Amministratore, e con essa la valutazione sulle principali criticità ed opportunità che la stessa affronta attualmente. Una breve ma attenta analisi ci porta ad inviduare alcuni punti cardine per la crescita di tale figura professionale. La sfida che oggi il mercato pone all'Amministratore immobiliare riguarda, in primo luogo, la battaglia per ottenere dal Legislatore il più ampio riconoscimento possibile, ovvero l'istituzione di un Albo, se non di un vero e proprio Ordine professionale,

che consenta una verifica iniziale e periodica delle competenze e delle condotte dei suoi componenti, a tutela dei cittadini e della stessa categoria, non più lasciata a sé stessa.
Certamente, per potersi dimostrare degna di tanto onore, la categoria dovrà anche dimostrare di credere in sé stessa e nel proprio futuro, di essere capace di riqualificarsi, non solo rinnovando ed innalzando le proprie competenze, siano esse tecniche, contabili, giuridiche, amministrative, socioecomiche, relazionali, ma rigettando e condannando quelle pratiche, troppo spesso note alle cronache, di malagestione o di collusione con fornitori ed imprese non sempre limpidi e corretti. A tal fine, dovrà essere capace di individuare modalità di offerta dei propri servizi professionali che escludano ogni dubbio in tal senso, quali ad esempio formule contrattuali miste di appalto e mandato, con gestione non solo della contabilità, ma anche con la cura della manutenzione ordinaria dei beni condominiali, chiamandosi così ad una corresponsabilità con i fornitori, e ad una maggior trasparenza nel rapporto con gli stessi.
Una traccia che il Legislatore ha indicato, più o meno consapevolmente, nella ultima Riforma del Condominio, che sarebbe idonea, inoltre, a premiare la figura dell'Amministratore, se non altro restituendo all'immagine professionale un pregio che oggi pare opacizzato, potrebbe rinvenirsi nella valorizzazione del ruolo sociale dell'Amministratore. Si legge nella norma novellata dell'art. 1135 u.c. C.c., che l'Ammnistratore, su autorizzazione dell'Assemblea, può "partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale nella zona in cui il condominio è ubicato".
Tanto poco tale norma è conosciuta ed applicata quanto invece sarebbe utile e valido strumento per rilanciare la figura di un professionista che non si riduca a mero contabile, ma che si proponga e qualifichi come punto di riferimento per quella "cellula fondamentale" per la convivenza civile, che – in ambito squisitamente sociale – è costituita dalla realtà condominiale.
Su questi campi, decisivo sarà il ruolo che sapranno giocare le Associazioni di categoria, chiamate non solo alla cura dell'offerta formativa iniziale e periodica, ma anche ad una promozione della categoria mediante l'individuazione di strumenti e di percorsi che ne valorizzino i contenuti e ne portino alla luce i migliori protagonisti, anche attraverso una effettiva rappresentanza in sede istituzionale, capace di indicare proposte concrete e fattive per tutelare i professionisti e con essi l'apporto che essi recano a vantaggio della collettività.

AMMINISTRATORI CONDOMINIALI
ED AMMINISTRATORI IMMOBILIARI
PAGANELLI

**Lo studio collabora con consulenti esterni
in grado di soddisfare ogni esigenza
in materia condominiale, legale, tecnica,
risparmio energetico, sicurezza.**

*Iscritti ANACI, socio 2039, certificazione di competenza TUV,
norma di riferimento UNI 10801:1998*

STUDIO PAGANELLI
Via Caravaggio, 36 - Casalecchio di Reno (Bo)
Tel. **051 439 90 88** - Fax 051 439 06 61
www.paganellisnc.com - info@paganellisnc.it

SETTORE LEGALE UPPI

AVV. MARCO PERRINA

Delegazione UPPI

San Lazzaro di Savena

Lesione del decoro architettonico

Un termine troppo labile per una materia così estesa

Nonostante nel codice civile vi siano diverse norme che richiamano il concetto di "decoro architettonico", non è possibile rilevare alcuna prescrizione atta a definire ed esplicitare in cosa debba e/o possa consistere tale nozione.

Come spesso accade, la lacuna normativa tenta di essere colmata dalla Giurisprudenza di settore, la quale ha elaborato, non senza ineliminabili (più o meno espliciti e rilevanti) contrasti, il concetto di "estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano il fabbricato fornendogli una determinata fisionomia".

La violazione del decoro architettonico, quindi, sarebbe riconducibile all'ipotesi in cui un'opera violi l'euritmia del fabbricato mutando l'aspetto originario del bene sia nella sua globalità sia in relazione a singoli aspetti architettonici o parti del fabbricato.

Criteri di valutazione della lesione

La Suprema Corte ha, infatti, statuito come il decoro architettonico debba essere valutato, ai sensi dell'art. 1120 c.c. II° comma, tanto in relazione all'edificio condominiale nella sua totalità, quanto a determinati singoli punti, rimettendo poi all'organo giurisdizionale di merito l'accertamento sulla portata lesiva del decoro in questione causata da una determinata innovazione (Cass. civ., Sez. II, sent. n. 1286, 25 gennaio 2011 e sent. n. 1286, 25 gennaio 2010).

Aspetto molto importante del tema in esame risulta l'orientamento secondo il quale il decoro architettonico prescinde dalla raffinatezza del fabbricato e sussiste per tutti gli immobili, anche per quelli popolari e comunque non storici o di particolare pregio.

La tutela infatti è posta al fine di vietare l'alterazione dell'insieme delle linee e dei motivi architettonici e ornamentali che conferiscono all'edificio un determinato aspetto che va valutato con riferimento alla linea estetica del palazzo, indipendentemente dal suo pregio artistico (Cass., sent. n. 8731/1998; sent. n. 2313/1988; sent. n. 2189, 13 aprile 1981).

Pertanto, già solo il mancato rispetto dello "stile" del fabbricato condominiale comporterebbe di per sé un'alterazione peggiorativa dell'aspetto architettonico complessivo, quindi non consentita (Cass., sent. n. 2189, 13 aprile 1981).

Non risulta rilevante che l'innovazione in esame risulti più o meno visibile a terzi e che quindi, per esempio, venga ad incidere sua facciata principale del condominio, poiché l'interesse tutelato è quello del singolo condomino a non vedere rovinata la facciata del proprio immobile.

Tutela

La tutela del decoro architettonico, infatti, è prestata in favore del singolo condomino e non del condominio nella sua interezza con la conseguenza che le decisioni dell'assemblea – favorevoli o contrarie che siano – non possano essere considerate definitive.

Ne perviene come il divieto di alterare il decoro architettonico del fabbricato non possa essere sanato da delibere condominiali, se non all'unanimità dei partecipanti al condominio.

Il parere contrario anche di un solo condomino costituisce l'assenza di una valida autorizzazione dell'innovazione lesiva, con il diritto del condomino di chiedere senza limiti di tempo (tenuto conto dell'imprescrittibilità dell'azione) la rimessione in pristino dei luoghi (Cass., Sez. II, sent. n. 851, 16 gennaio 2007).

Scopo della tutela del decoro architettonico, risulta essere l'interesse economico del singolo proprietario a non vedere deprezzato il proprio bene a causa delle alterazioni peggiorative delle parti comuni dell'edificio in cui insiste.

E' proprio per questo che risulta irrilevante che l'opera lesiva sia effettuata sulla facciata principale o quella secondaria, mentre risulta di capitale importanza, invece, verificare se, e in quale misura, l'opera comporti un potenziale depauperamento del patrimonio dei singoli condomini.

Nonostante la Giurisprudenza sia arrivata a ritenere *in re ipsa* il danno economico derivante dalla lesione del decoro architettonico in presenza di opere di grande impatto, numerose altre volte la stessa risulta aver addossato l'onere di provare un effettivo e concreto deprezzamento del bene condominiale a carico di colui che lamentava la lesione del decoro architettonico, precisando come tale lesione sia possibile solo in presenza di una precisa diminuzione del valore economico del bene immobile.

PRONTO INTERVENTO

Tel. 051 731 110 r.a.

numero verde
800-010815

- Spurgo Pozzi
- Disotturazioni
- Pulizie colonne di scarico
- Pulizia canalizzazioni
- Lavaggio strade
- Pulizia cisterne
- Bonifiche ambientali
- Aspirazione fanghi
- Trasporti: A.D.R., Rifiuti speciali e pericolosi

CERMET SINTERI

Venturi Ambiente

Divisione Videoispezioni e Risanamento

RELINING
SISTEMA DI RISANAMENTO NON DISTRUTTIVO

- Servizio detector
- Geofono cercaperdite e localizzatore di tubazioni
- Spazzatrici per strada e piazzali
- Cestello elevatore
- Fognature da D 2,5 a D 150 cm con rilievi planimetrici
- Canne fumarie, colonne di scarico, condotte di aerazione
- Rilascio di VHS, DVD em su richiesta, relazione tecnica

40011 ANZOLA EMILIA (BO) - Via Zanini, 2-4 - Fax 051.731613
info@venturiautospurghi.it www.paginegialle.it/venturi-06

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

INSERTO DA CONSERVARE

TUTTI I SERVIZI UPPI

All’interno trovate tutti i servizi che Uppi mette a disposizione degli associati e di tutti i proprietari immobiliari

Troverete persone preparate, competenti e affidabili per risolvere e per gestire.

TUTTE LE CONSULENZE

Avere sempre a disposizione un punto di vista autorevole su ogni aspetto della proprietà immobiliare ma non solo. Casa, lavoro, famiglia e previdenza: all'Uppi ogni aspetto della vita quotidiana trova spazio con consulenze appropriate.

Consulenze verbali gratuite
fiscali, legali, tecniche e condominiali

Consulenze tecniche
fornite da ingegneri, architetti, geometri, periti agrari. Visure e volture catastali.

Consulenza sulla nuda proprietà

Consulenze su mutui e assicurazioni

Consulenze in materia di diritto del lavoro
- Ritieni che i tuoi diritti siano calpestati?
- Hai bisogno di assistenza per capire se sia vero?

Consulenze in materia di diritto di famiglia

All'UPPI consigli, informazioni e assistenza per le relative pratiche
(nomina amministratore di sostegno, separazione personale, divorzio, pagamento assegni di mantenimento e altro ancora)

Consulenze in materia di risarcimento danni da responsabilità di strutture medico ospedaliere
- Colpe professionali
- Errati o inadeguati trattamenti terapeutici
- Risarcimenti dalle ASL, Case di Cura, Centri medici
- Rivalsa verso Assicurazioni

Intermediazioni per Vendite e Locazioni

La nostra Società INVESTCASA opera da decenni per i Piccoli Proprietari.
Provvigione 1% sulle vendite e mezza mensilità per ricerca inquilino.

Serietà, Rapidità, Competenza.

Chiedi un incontro informativo

Consulenze in materia di catasto

- Ricerche proprietà
- Planimetrie
- Visure
- Rettifiche errori

Consulenze in materia di successioni

- Dichiarazioni di successione anche in altre città
- Riunioni usufrutto
- Deposito fiduciario testamenti
- Consulenza sulla redazione di testamenti

Consulenze in materia di infortunistica stradale

- Danni materiali
- Danni morali
- Danni biologici
- Danni esistenziali
- Valutazioni medico legali

Calcolo canone concordato

Servizio "Prima casa"

è stato creato per coloro che si accingono a diventare proprietari immobiliari per la prima volta.
All'UPPI essi potranno trovare la giusta assistenza per evitare di compiere errori nel corso dell'acquisto.

Prima di aprire un bed & breakfast

All'UPPI si potranno ottenere le informazioni necessarie per intraprendere questa attività per chi possiede un immobile.

UNO SPORTELLO DEDICATO A VOI

Un vero aiuto operativo per risolvere ogni problema pratico: conciliazioni, cessazioni, proroghe, adeguamenti e altro ancora: oltre alla gestione del rapporto con colf e badanti.

Colf e badanti

Assunzioni e cessazioni di lavoro Contabilità annuale (buste paga contributi TFR)

Chi assume una colf o una badante, sia italiana che straniera, deve provvedere a darne comunicazione al centro per l'impiego competente, iscrivendo il lavoratore domestico anche agli enti previdenziali (Inps e Inail).

Con i lavoratori extracomunitari il datore di lavoro è inoltre tenuto a stipulare il contratto di soggiorno e presentarlo presso lo sportello per l'immigrazione della Prefettura.

Il datore di lavoro che omette o anche solo ritarda queste comunicazioni obbligatorie va incontro alle sanzioni amministrative e civili previste.

Servizi di conciliazione

tecniche alternative di risoluzione delle controversie

Sportello vulnerabilità statica degli edifici

fornisce un monitoraggio degli immobili con eventuali interventi tecnici in caso di crepe sospette.

Amministrazioni immobiliari e condominiali

innovativo servizio di amministrazione immobiliare.

Ricerca inquilino

con verifica patrimoniale e reddituale.

Affida all'UPPI la gestione del tuo contratto di locazione

Il servizio di gestione contratto prevede: verifica giuridicoamministrativa del contratto e classificazione secondo il tipo di normativa.

Aggiornamento ISTAT del contratto

- calcolo dell'ISTAT alla scadenza contrattuale;
- calcolo della relativa imposta di registro;
- predisposizione del Mod. F24 per il pagamento dell'imposta;
- pagamento dell'imposta tramite banca o posta;
- calcolo convenienza cedolare secca

- eventuale servizio di incasso locazione
- predisposizione della comunicazione al conduttore con evidenziato il canone aggiornato, richiesta di rimborso dell'imposta di registro di competenza del conduttore e trasmissione di copia del Mod. F24; invio della stessa comunicazione tramite RACCOMANDATA A.R.;
- invio di copia di quanto sopra al locatore tramite RACCOMANDATA A.R.;

Opzione e/o revoca cedolare secca

- esercizio dell'opzione per i contratti in corso
- comunicazioni all'Agenzia delle Entrate
- comunicazioni ai conduttori in relazione alle opzioni esercitate

Proroga del contratto di locazione

- predisposizione della comunicazione al competente Ufficio delle Entrate;
- invio della comunicazione con il Mod. F24 pagato al competente Ufficio delle Entrate;
- invio di copia di quanto sopra al locatore tramite RACCOMANDATA A.R.;

Invio delle comunicazioni di disdetta ai conduttori

(su espressa richiesta della proprietà) tramite RACCOMANDATA A.R.

Risoluzione anticipata del contratto di locazione

- predisposizione della comunicazione al competente Ufficio delle Entrate;
- invio della comunicazione con il Mod. F24 pagato al competente Ufficio delle Entrate.;
- invio di copia di quanto sopra al locatore tramite RACCOMANDATA A.R.

Tessera del condominio

È stata istituita la tessera che permette di iscrivere all'Associazione anche il Condominio.

Servizio di intermediazione per vendite e locazioni

I NOSTRI PARTNER PER VOI

Poter contare su servizi importanti e su aziende selezionate: un altro aiuto di UPPI agli associati.

Imprese edili ed artigiane selezionate

eseguono lavori di manutenzione, riparazione e ristrutturazione su immobili e relativi impianti a prezzi concorrenziali.

L'ASSISTENZA

Assistenza legale
i nostri avvocati assistono gli associati nelle controversie.

Assistenza fiscale
i nostri commercialisti forniscono tutte le consulenze su tasse, imposte e agevolazioni fiscali, relative al settore immobiliare e curano i ricorsi in Commissione Tributaria.

Aggiornamento ISTAT e compilazione mod. F24
Essere sempre in linea con l'adeguamento del canone di locazione secondo i parametri ISTAT e non sbagliare più nella compilazione del modello di versamento.

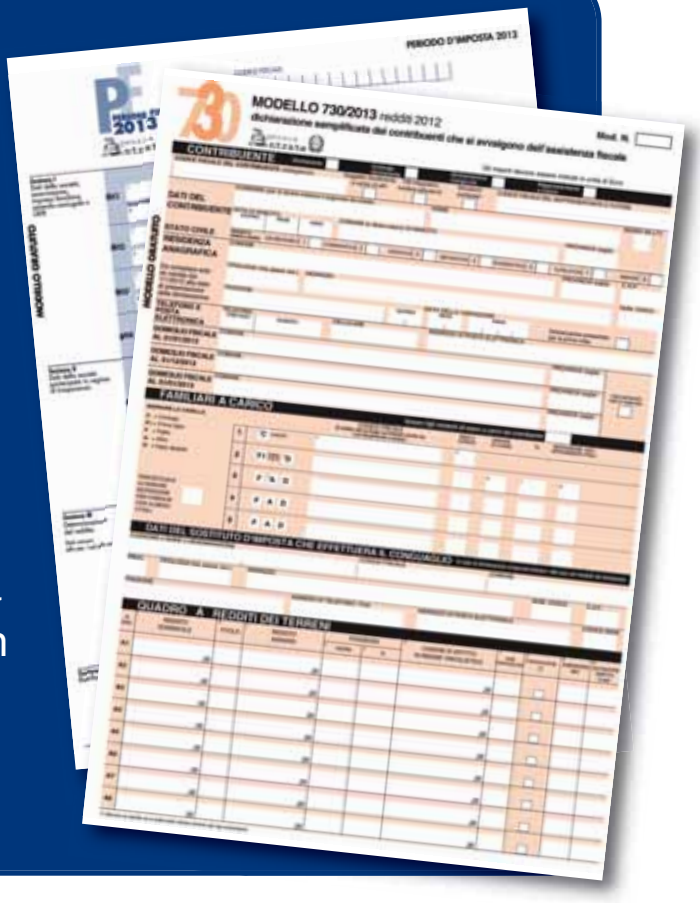
Dichiarazione dei redditi

Dichiarazione dei redditi

Modello730 e Modello Unico

Dichiarazioni e calcoli I.M.U.

UPPI fornisce assistenza completa nella presentazione e nella stesura della dichiarazione
dei redditi con l'esperienza di chi da quarant'anni aiuta le persone a non perdersi nel mare delle normative.



Osservatorio immobiliare
istituito per studiare l'evoluzione del mercato immobiliare (compravendite e locazioni) e per fornire sondaggi e statistiche.

Centro studi
è il laboratorio giuridico-fiscale, costituito appositamente per l'approfondimento delle problematiche riguardanti il settore immobiliare.

LE PRATICHE

Avere la certezza del miglior modo di agire per ogni tipo di pratica legata alla casa: da quelle per testamenti e successioni fino a quelle per le detrazioni di legge.

Dichiarazioni di successione

- Consulenza sulla redazione dei testamenti
- Deposito fiduciario testamenti
- Riunioni di usufrutto
- Pratiche successorie

Pratiche I.M.U.

La nuova imposta comunale I.M.U. colpisce i beni immobili.
Occorrerà procedere ad una attenta ricognizione degli immobili (terreni e fabbricati, anche rurali).

Rivolgiti a noi per non incorrere in sanzioni pecuniarie

Ti assisteremo provvedendo ai calcoli e a verificare la tua situazione catastale richiedendo visure e planimetrie per gli immobili in tutta Italia.

Pratiche detrazione IRPEF 50%

Consulenza sulle detrazioni per ristrutturazione: massimali, aliquota in corso.

Pratiche detrazione IRPEF 65%

Consulenza sulle detrazioni per risparmio energetico.

I CONTRATTI

Una vera e propria segreteria a disposizione per compilazione, stesura e registrazioni dei contratti e di tutte le certificazioni.

Contratti di locazione abitativa a canone libero o concordato

Contratti di locazione ad uso commerciale

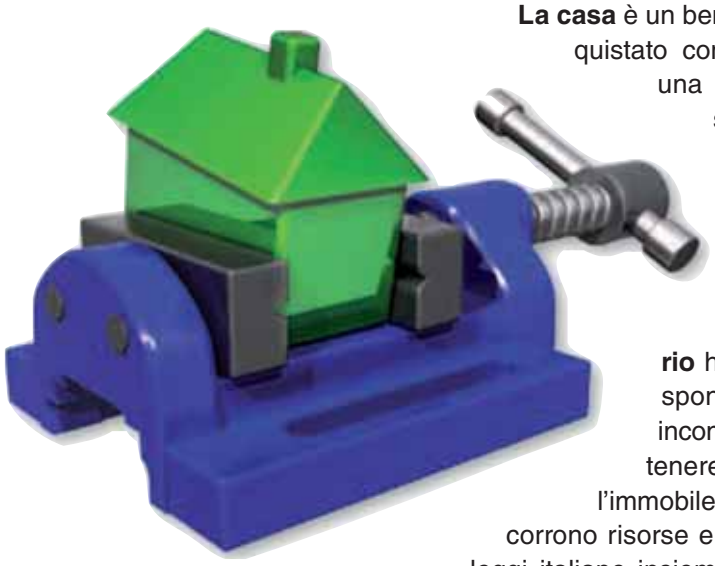
Registrazione contratti presso l'Agenzia delle Entrate

Contratti di comodato

Certificazione energetica e sicurezza nei luoghi di lavoro

- Elaborazione di Analisi energetiche su edifici ed impianti;
- Elaborazione di Certificazioni energetiche e attestati di qualificazione energetica;
- Pratiche per l'ottenimento delle Tariffe incentivanti per impianti fotovoltaici ed impianti ad energia rinnovabile;
- Progettazione di impianti ad energia rinnovabile (fotovoltaico, ecc.)
- Consulenza in materia di Sicurezza nei luoghi di lavoro e tematiche collegate ed adeguamenti alla nuova normativa (Testo Unico della Sicurezza D. lgs. 9 aprile 2008, n. 81, elaborazione del documento di valutazione dei rischi, piani di emergenza, ecc.;)
- Consulenza in materia di Prevenzione Incendi

CON UPPI LIBERA LA TUA CASA DALLA MORSA



Avere una casa sembra essere un lusso e non più la necessità primaria di ogni individuo. UPPI agisce in concreto per evidenziare e fermare una tassazione ormai altissima.

La casa è un bene prezioso acquistato con i risparmi di una vita che sono stati fortemente tassati dalle imposte sui redditi.

Il proprietario ha la grossa responsabilità e incombenza di mantenere in efficienza l'immobile e per farlo occorrono risorse e capitali, ma le leggi italiane insieme alla pesante tassazione imposta sugli immobili rendono difficile, se non impossibile, questo compito.

Le tasse colpiscono la casa pesantemente e la legislazione italiana vigente non tutela il proprietario, ma lo punisce.

Il Governo italiano ha deciso di penalizzare ancora una volta i piccoli proprietari, ossatura sana dell' Italia, saccheggiando i sacrifici di una vita.

Il bene casa è in pericolo, le normative burocratico - legislative e fiscali che pesano su di essa (TA.RI, TA.SI, IRPEF, PASSI CARRAI, IVA, REGISTRO, IMU) costringono i proprietari a pagare anche dove non c'è reddito, ma solo perdita, lo Stato di Diritto non c'è più.

Organizziamoci per protestare al fine di ottenere una drastica riduzione dell'imposizione fiscale sulla casa e la possibilità di dedurre dal reddito tutte le spese sostenute per manutenzioni.

Difendiamoci dalla voracità del fisco.

twitter @UPPIBologna

SCARICA L'APP DELL'UPPI

www.uppi-bologna.it

facebook UPPI Bologna

Il sito internet dell'UPPI di Bologna è attivo con aggiornamenti costanti.
Potranno essere consultati: i servizi offerti dall'associazione,
le sue finalità ed altre notizie utili per i proprietari di immobili.
Per messaggi di posta elettronica: info@uppi-bologna.it

La nostra mailing list
Vuoi essere informato tempestivamente su tutte le novità riguardanti la proprietà immobiliare e le attività dell'Associazione?

Iscriviti alla mailing list dell'UPPI di Bologna.
Invia una mail ad abitare.informati@uppi-bologna.it con:
• i tuoi dati • il tuo numero di iscrizione all'Associazione • la tua autorizzazione all'invio

LE SEDI DELL'UPPI
PER LA PROVINCIA DI BOLOGNA

SEDE PROVINCIALE
Bologna, Via Testoni, 1/B
Tel. **051 23.27.90**
Fax 051 27.93.40
www.uppi-bologna.it
info@uppi-bologna.it
Dal lunedì al venerdì
dalle ore 9,00 - 12,00 e 14,00 - 18,00

DELEGAZIONI

BOLOGNA ZONA LEVANTE
Via Vizzani, 72/F
Tel. **051 99.13.415** - Fax 051 30.01.07
Dal lunedì al venerdì
dalle ore 9,00 - 13,00 e 14,00 - 16,00.
Dopo le ore 16,00 previo appuntamento
continistudio@tin.it

ANZOLA DELL'EMILIA
Via Emilia,118/B
Tel. e Fax **051 73.44.22**
Dal lunedì al venerdì
dalle ore 10,00 - 12,20 e 16,00 - 19,00
Previo appuntamento
avvocato.masina@libero.it

CASALECCHIO DI RENO NORD
Via Caravaggio, 36
Tel. **051 43.99.088** - Fax 051 43.90.661
Previo appuntamento telefonico
paganelli@paganellisnc.it

CASALECCHIO DI RENO SUD
ZOLA PREDOSA - SASSO MARCONI
Via Guglielmo Marconi, 126 - Casalecchio di Reno
Tel **051 57.01.66** - Fax 051.61.30.076
Dal lunedì al venerdì
dalle ore 10,00 - 12,00 e -15,00 - 18,00
Previo appuntamento
uppicasalecchio@gmail.com

CASTEL MAGGIORE - GRANAROLO DELL'EMILIA
ARGELATO
Piazza Amendola, 2
Tel. **051 63.20.872** - Fax 051 58.26.23
Martedì e giovedì dalle ore 15,30 - 19,00
Previo appuntamento
rosaliadelvecchio@libero.it

CASTEL SAN PIETRO TERME
Via Meucci, 25/A
Tel./Fax **051 0872310** - Cell. 348 2808202
Dal lunedì al venerdì
dalle ore 9,20-12,00 e 15,00-18,00
Sabato su appuntamento
info@condominiosostenibile.it

IMOLA
Via Emilia, 1
Tel. e Fax **0542 28.885**
Dal lunedì al venerdì
dalle ore 9,00-12,30 e 15,30-19,30
Sabato solo su appuntamento
avvmbeatriceberti@libero.it

PIANORO
Loc. Rastignano, Via Mattei, 9
Tel. **051 74.174.45** - Fax 051 74.17.446
Previo appuntamento
avv.giuseppe.petix@studiolegalepetix.it

PIEVE DI CENTO
Via Provinciale Cento, 8
Tel. **051 68.61.262**
Dal lunedì al venerdì
dalle ore 9,30 - 12,30 e 16,00 - 19,00
info@soluzione-casa.it

PORRETTA TERME
Via Mazzini, 177
Tel. e Fax **0534 21.227**
Previo appuntamento
studiovignali@email.it

SAN GIOVANNI IN PERSICETO
Via Guardia Nazionale, 21
Tel. e Fax **051 82.39.96**
Dal lunedì al venerdì
dalle ore 9,00 - 12,00 e 15,00 - 16,00
rag.casarini@libero.it

SAN LAZZARO DI SAVENA
Via Emilia, 219
Tel. **051 71.62.286** - Fax 051 05.44.959
Lunedì e mercoledì dalle ore 15,30 - 19,00
Previo appuntamento
info@studiolegalemarcoperrina.it

Siamo unici

L'UPPI è l'unica associazione sindacale
a carattere nazionale di proprietari immobiliari

Il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, con il protocollo n. 15/0014502 del 15/12/2004 ha riconosciuto l'UPPI Unione Piccoli Proprietari Immobiliari come *Associazione sindacale a carattere nazionale ai sensi della Legge 311/73.*

BOLOGNA FC 1909
OFFICIAL STORE

WWW.BOLOGNAFCSTORE.COM
IL NEGOZIO UFFICIALE DEL BOLOGNA FC

prodotto ufficiale

WE ARE ONE
NUÈTER A SÃN UN QUÉL SÃUL

BOLOGNA FC 1909

WWW.
BOLOGNAFC
STORE.COM

Rrubrica

Gli orientamenti dei giudici

Appuntamento con le norme

A cura dell' **avvocato ROSALIA DEL VECCHIO**
Delegazione UPPI di Castel Maggiore - Granarolo dell'Emilia - Argelato

Con questa rubrica l'UPPI fornisce ai lettori tempestive notizie sulle interpretazioni giurisprudenziali in materie che interessano la casa ed il territorio.

Locazione

Locazione commerciale: la registrazione tardiva sana il contratto.
Quesito. La nullità del contratto di locazione commerciale per mancata registrazione è sanabile?
La risposta della Corte. Sì (Corte di Cassazione, sentenza n. 10498/2017). Con la recente pronuncia n. 10498 dello scorso 28 aprile 2017, la Suprema Corte è tornata sulla discussa questione della nullità del contratto di locazione registrato tardivamente, ossia oltre i trenta giorni dalla sua sottoscrizione. Secondo i giudici, infatti, se la sanzione di nullità deriva "dalla violazione dell'obbligo di registrazione del contratto, allora sembrerebbe ragionevole ammettere un effetto sanante al comportamento del contraente che, sia pur tardivamente, adempia a quell'obbligo". Il contratto è salvo quindi, ma da quando? La nullità del contratto risulta sanata ex tunc dalla tardiva registrazione del contratto, e cioè il contratto sarà perfettamente valido ed efficace sin dalla sua sottoscrizione.

Liceità o meno dell'aumento del canone di locazione in un accordo privato.
Quesito. È valido l'accordo con il quale le parti stabiliscono un aumento del canone di locazione non previsto in contratto?
La risposta della Cassazione. No (Corte di Cassazione, sentenza n. 8669/2017). L'art. 32 della legge 392 del 1978, infatti, non consente la possibilità di riconoscere al locatore, in una locazione commerciale, una variazione in aumento del canone di locazione se non nei limiti in essa previsti, pari al 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati; dovendo pertanto ritenersi affetta da nullità ogni clausola volta ad attribuire al locatore aumenti di canone in misura maggiore.
N.B. Tale orientamento, consolidato e pacifico, però, non esclude che si possa determinare il cd. "canone a scaletta", e cioè che le parti possano prevedere la determinazione del canone in misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo a condizione però che tale aumento sia ancorato ad elementi predeterminati ed idonei ad influire sull'equilibrio contrattuale.

Contratto di locazione - recesso anticipato del conduttore-mancato preavviso.
Quesito. L'accettazione anticipata delle chiavi da parte del proprietario equivale a rinuncia dei canoni dovuti per il mancato preavviso?
La risposta della Cassazione. No

(Corte di Cassazione, Ordinanza 9271/2017). In tema di locazione di immobile urbano, se il locatore accetta la riconsegna anticipata dell'immobile locato non perde il diritto di ottenere il pagamento dei canoni non ancora scaduti fino al termine del contratto. Pertanto, la riconsegna anticipata non fa venir meno per il conduttore che esercita il recesso senza il rispetto del previsto termine di preavviso, l'obbligo di pagare il canone per tutto tale periodo.

La Corte Costituzionale "grazia" gli inquilini sugli affitti in nero denunciati tra il 2011 ed il 2015 (Sentenza 87/2017)

La Corte Costituzionale con la sentenza n. 87 depositata in data 13.04.2017 e pubblicata nella G.U in data 19.04.2017 ha rigettato la questione di incostituzionalità sottoposta al suo vaglio dal Tribunale di Roma sulla norma - art. 1, comma 59, n. 5, della legge di stabilità del 2016 "graziando" gli inquilini che nulla in più dovranno corrispondere ai proprietari per gli affitti pagati nella misura del triplo della rendita riguardanti i contratti in nero denunciati nel periodo 2011-2015.

Ricordiamo, in proposito, che tale norma aveva consentito agli inquilini che tra il 2011 e il 2015 avevano denunciato di pagare un canone in nero, di corrispondere invece che il canone pattuito, un importo alquanto esiguo pari a tre volte la rendita catastale quale indennità di occupazione per gli alloggi affittati senza contratti registrati (i contratti in quanto non registrati erano nulli e quindi non si poteva parlare di canone bensì solo di indennità di occupazione).

Questa norma era stata emanata dopo che ben due sentenze della Consulta si erano pronunciate sull'incostituzionalità dell'affitto cosiddetto "ridotto". I proprietari di immobili locati in nero avevano allora impugnato i contratti tardivamente registrati dai conduttori innanzi il Tribunale di Roma che aveva sollevato questione di costituzionalità della normativa approvata con la legge di stabilità del 2016, per violazione degli artt. 136 e 3 Cost.

La Corte ha però rigettato la questione affermando la legittimità della norma contestata. In conseguenza di tale pronuncia, dunque, gli inquilini non saranno costretti a rimborsare i proprietari della differenza tra i canoni dovuti e quanto effettivamente pagato ma unicamente a versare un'indennità di occupazione come ristoro per la detenzione dell'immobile senza titolo, essendo i contratti nulli. Indennità che, sfortunatamente per i proprietari, coincide proprio con quanto già pagato dagli inquilini.

La Corte per superare la questione della incostituzionalità della norma sollevata dal Tribunale di Roma ha affermato che la disposizione contestata, riferendosi ad un'indennità di occupazione e non ad un canone, non riproduce il contenuto delle disposizioni dichiarate incostituzionali e permette inoltre di superare la presunta violazione dell'art. 3 Cost. perché si tratterebbe di due fattispecie diverse riferite, l'una, ad un canone periodico di pagamento, l'altra, ad una indennità di occupazione.

Condominio

Installazione ascensore in condominio.

Quesito. Il regolamento di condominio può impedire la realizzazione di un ascensore per disabili?

La risposta della Cassazione. No (Corte di Cassazione, sentenza n. 7938/2017). In tema di eliminazione di barriere architettoniche la l. 13/1989 costituisce espressione di un principio di solidarietà sociale e persegue finalità di carattere pubblicistico volte a favorire, nell'interesse generale, l'accessibilità agli edifici. In forza di tale principio, la sopraelevazione del preesistente impianto di ascensore ed il conseguente ampliamento della scala padronale, non possono essere esclusi unicamente dalla disposizione del regolamento condominiale che subordini l'esecuzione di tale opera all'autorizzazione del condominio. Tale disposizione del regolamento condominiale, infatti, risulta troppo restrittiva. L'ascensore andrà installato, quindi, ma con quali limiti? L'unico limite da rispettare è quello dell'art. 1102 c.c. sull'utilizzo del bene comune in condominio. Inoltre, non è necessario che il disabile presente in condominio che richiede l'installazione dell'ascensore, poi lo utilizzi effettivamente.

Tutela del diritto di veduta.

Quesito. Se le tende del vicino violano il diritto di veduta, può il condomino rimuoverle di sua iniziativa?

La risposta della Cassazione. No(Corte di Cassazione, sentenza n. 13912/2017). La Corte di Cassazione penale, infatti, ha confermato la condanna per violazione di domicilio all'uomo che si era introdotto nel cortile del vicino per smontare le tende, sottostanti il suo balcone, che riteneva violassero il suo diritto di veduta. E il fatto che sul posizionamento delle tende fosse intervenuto un provvedimento d'urgenza del tribunale civile che ne aveva ordinato la rimozione? Nulla da fare, neanche l'illegittima apposizione delle tende giustificava in alcun la violazione di domicilio commessa. Nessuna giustizia fai da te è consentita.

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

SCARICA LA NUOVISSIMA APP DELL'UPPI GRATUITAMENTE SUL TUO SMARTPHONE O TABLET

Basterà accedere ai negozi virtuali tramite il proprio smartphone o tablet per diventare un buon proprietario di casa e per tutelare i propri interessi.

Da oggi potrete scaricare gratuitamente l'applicazione contenente **tutti i riferimenti delle Sedi UPPI d'Italia**, la rivista Nazionale e le **notizie flash** che vi terranno aggiornati sulle ultime novità del pianeta casa.

L'applicazione comunica automaticamente la Sede UPPI più vicina a cui l'associato potrà telefonare o scrivere direttamente.

Difendi la tua casa ed ASSOCIATI all'UPPI!!

Separazione e mantenimento dei figli

Sul mantenimento ordinario.
Quesito. Come si quantifica il contributo al mantenimento dei figli che il genitore è tenuto a corrispondere?
La risposta della Cassazione (Corte di Cassazione, Ordinanza n. 6593 del 2017). "Il nuovo testo dell'art. 155 c.c. nell'imporre a ciascuno dei coniugi l'obbligo di provvedere al mantenimento dei figli in misura proporzionale al proprio reddito, sembra individuare, quali elementi da tenere in conto nella determinazione dell'assegno, oltre alle esigenze del figlio, anche il tenore di vita dallo stesso goduto in costanza di convivenza e le risorse economiche dei genitori, nonché i tempi di permanenza presso ciascuno di essi e la valenza economica dei compiti domestici e di cura da loro assunti". Confermata così la sentenza che stabiliva un mantenimento mensile di ottocento euro a carico del padre!

Sulle spese straordinarie
Quesito. Il padre è tenuto a contribuire al pagamento del 50% delle spese per l'iscrizione della figlia minore alla scuola privata, decisa dalla madre, anche se non era stato informato preventivamente?
La risposta della Cassazione. Sì (Corte di Cassazione, Ordinanza 4060/2017). Secondo la Corte, infatti, non era configurabile alcun obbligo di informazione preventiva o concertazione con l'altro genitore, in relazione alla scelta della scuola del minore ed alle conseguenti spese straordinarie che ne sarebbero derivate. L'unico elemento da tenere in considerazione era infatti quello di assumere la decisione del "maggiore interesse" per il figlio. L'altro genitore, se non si è opposto per tempo a tale scelta specificando i motivi per i quali si sarebbe dovuta preferire una scuola pubblica ad una scuola privata, sarà tenuto al rimborso all'ex del 50% delle spese straordinarie sostenute. Nulla da fare quindi per il padre, che dovrà contribuire anche alla salata retta della scuola privata.

SETTORE UPPI LEGALE
AVV. ROSALIA DEL VECCHIO
Delegazione UPPI
Castel Maggiore

La propagazione degli odori di fritto: quando cucinare diventa reato!

La Corte di Cassazione, intervenuta recentemente in materia condominiale con una pronuncia scaturita da una bizzarra lite tra condomini causata dagli odori di fritto e di cucina, ha stabilito che nella fattispecie di reato di cui all'art 674 c.p. "getto di cose pericolose" possono essere ricomprese anche le emissioni di odori da cucina che superino la normale tollerabilità. La sentenza della Corte di Cassazione n.14467 del 22 Novembre 2016 ha ritenuto che tali odori possano integrare i presupposti delle "molestie olfattive".

Il caso

Una coppia di condomini residenti al piano terreno di un condominio di Monfalcone viene denunciata dai proprietari dell'appartamento sito al terzo piano del medesimo condominio, che lamentavano di essere stati molestati dai persistenti e sgradevoli odori di fritto e sughi, prodotti dai vicini.

La coppia viene processata per il reato di cui all'art. 674 c.p. che punisce "chiunque getta o versa, in un luogo di pubblico transito o in un luogo privato ma di comune o di altrui uso, cose atte a offendere o imbrattare o molestare persone, ovvero, nei casi non consentiti dalla legge, provoca emissioni di gas, di vapori o di fumo, atti a cagionare tali effetti". La Corte di legittimità ha rimarcato l'estensione della fattispecie dell'art. 674 c.p. anche alle **emissioni olfattive moleste**, seguendo il proprio precedente e oramai consolidato orientamento illustrato, con richiamo alla sentenza n. 45230/2014, in cui veniva ritenuta penalmente rilevante la condotta dell'imputato che, non provvedendo ad adeguata pulizia dei recinti in cui custodiva i propri cani e del cortile circostante, mantenendovi a lungo le deiezioni degli animali, aveva provocato esalazioni maleodoranti in grado di arrecare molestie ai condomini confinanti.

Tali molestie olfattive, secondo la Corte, si configurano a prescindere dal soggetto emittente (nella sentenza sopra citata si riferiva a numerosi cani tenuti in condizione di sporcizia, ma si possono ricordare anche altre pronunce aventi ad oggetto odori da stalla e da gabbie, cfr. sent. 678/1995) e quindi ben possono provenire anche dalla preparazione di cibi nelle abitazioni private. Non occorre infatti né che gli odori molesti provengano da attività industriali né che sia accertato da perizia il superamento del limite della stretta tollerabilità.

È proprio la **normale tollerabilità** il discrimine individuato dai giudici di legittimità con riferimento anche agli odori della cucina: è giurisprudenza costante sostenere che "quando non esista una predeterminazione normativa dei limiti delle emissioni, si deve avere riguardo al criterio della normale tollerabilità di cui all'art. 844 c.c." (Cass. 34896/2011), "che comunque costituisce un referente normativo, per il cui accertamento non è certo necessario disporre perizia tecnica, potendo il giudice fondare il suo convincimento su elementi probatori di diversa natura e dunque, anche ricorrendo alle sole dichiarazioni testimoniali" (Cass. 21138/2013).

Quanto al profilo probatorio, nel caso di specie il limite di tollerabilità è stato ritenuto superato sulla scorta delle **testimonianze delle persone offese**, valutate "attendibili, chiare, precise, logicamente strutturate e prive di inutili enfatizzazioni o marcature", considerati anche i contrasti di vicinato, nonché della **deposizione del teste** chiamato ad ispezionare professionalmente la canna fumaria, il quale, rilevata la presenza di una fessurazione verticale nella stessa, ha dichiarato che questa poteva di certo essere la causa della fuoriuscita di odori, vapori e finanche rumori e residui di combustione nell'appartamento delle persone offese.

Questa sentenza apre la via ad una scia di nuovi contenziosi.

Certamente a farne le spese saranno gli amanti di intingoli, fritti e pietanze speziate e agliate. La conseguenza sarà un aumento di liti condominiali…tra culture alimentari!

SETTORE LEGALE UPPI

AVV. FRANCESCA URSOLEO
Consulente Legale
UPPI Bologna

Chi risponde per un infortunio in palestra?

Capita, talvolta, di prestare consulenza legale a soggetti proprietari o, comunque, titolari di centri sportivi (anche di piccoli immobili adibiti a palestre), che abbiano la necessità di reperire informazioni sulla disciplina relativa al risarcimento di un sinistro avvenuto nella struttura da parte di un utente.

Ad esempio, può capitare che il cliente subisca, mentre pratica la sua disciplina sportiva, una caduta a causa del pavimento scivoloso o sconnesso o che una corda appesa al muro ceda provocando la slogatura di una spalla. Onde evitare che questi spiacevoli, quanto prevedibili accadimenti possano portare a lunghi contenziosi, è sempre consigliabile che la palestra preveda ina assicurazione il più possibile onnicomprensiva.

L'assicurazione è obbligatoria solo per i tesserati con le federazioni e discipline riconosciute dal CONI, ma in generale è prassi frequente che i centri sportivi siano muniti di assicurazione in caso di infortunio dei clienti. Dovrebbe essere dunque buona abitudine, da parte dei clienti, chiedere sin da subito se è prevista una polizza in caso di infortunio in palestra e farsi rilasciare una ricevuta che contenga le condizioni di assicurazione, che è opportuno leggere in modo dettagliato. Da un punto di vista pratico, è necessario comunicare tempestivamente l'infortunio al gestore della palestra e alla Compagnia Assicuratrice, meglio se con una raccomandata con ricevuta di ritorno per conservare prova dell'avvenuta ricezione.

Se invece, come capita, visti anche i precedenti giudiziari in materia, la palestra non è assicurata per infortuni o lo è, ma non per il tipo di infortunio avvenuto, è il caso di rivolgersi ad un Avvocato per intraprendere, se del caso, una vera e propria causa di risarcimento dei danni .

Se il cliente infortunato sostiene che l'infortunio si sia verificato a causa della eccessiva usura e della cattiva manutenzione delle attrezzature, è importante sapere che, per legge, il gestore è considerato "custode" dei beni presenti all'interno dei locali, ed egli ha quindi l'obbligo, ai sensi dell'articolo 2051 del codice civile, di prevenire qualsiasi situazione di pericolo dovuta al malfunzionamento delle attrezzature o ad una scarsa attività di manutenzione (tra cui il controllo dei cavi di una panca con i pesi, al fine di verificare che siano saldi oppure che il pavimento sia non scivoloso, né scardinato in alcuni punti). È suo dovere, quindi, adottare tutte le cautele necessarie per preservare l'incolumità fisica dei fruitori della palestra. Se il cliente riesce a dimostrare che il gestore (o il gestore- proprietario) ha trascurato la regolare manutenzione e a causa di ciò si verifica un infortuno, sarà obbligata a risarcire il danno.

Nel caso in cui l'infortunio si verifi-

casse durante lo svolgimento di un esercizio consigliato da un insegnante, quest'ultimo potrebbe essere considerato responsabile assieme al gestore della struttura, poiché gli esercizi devono essere calibrati in base all'età, alle condizioni fisiche e alle effettive capacità degli allievi.

Nel caso in cui venga avviata una causa di risarcimento danni, laddove non vi sia stata la possibilità di trovare un accordo con la Compagni di Assicurazioni o con la palestra stessa, quando l'infortunio si è verificato nel corso dell'attività fisica o nei locali della palestra, il giudice valuterà se sia il danno è derivato dalla possibile pericolosità della attrezzatura e, oppure anche in alternativa, se è avvenuto a causa del comportamento negligente del gestore e dell'insegnante. Dovrà quindi verificare che il sinistro non sia conseguenza di un comportamento imprudente e poco disciplinato del cliente oppure di un evento totalmente imprevedibile ed eccezionale, poiché in questo ultimo caso il giudice non riconoscerà il diritto al risarcimento.

Il danno che potrà essere rimborsato, e quantificato secondo precise tabelle, sarà relativo alle spese sostenute per le terapie e per il mancato guadagno derivante dal danno stesso, ad esempio per il fatto che non si è svolta attività laorativa in quanto costretti a riposo forzato. La giurisprudenza riconosce, inoltre, come risarcibili anche il cosiddetto danno morale e il cosiddetto danno biologico.

Il primo consiste nel momentaneo turbamento psicologico collegato alla sofferenza fisica e morale, mentre il secondo, più grave, si verifica quando l'infortunio ha inciso negativamente sullo stato d'animo di chi l'ha subito e sulla sua attitudine psicologica a partecipare alle normali attività quotidiane. Questa categoria ricomprende la riduzione della capacità di relazione con altri individui e la diminuzione della attitudine di una persona a lavorare.

Nella gestione dell'infortunio, è molto importante che la persona infortunata faccia una copia di tutti i referti e di tutte le ricevute relative a quanto accaduto. È anche opportuno essere in possesso del contratto sottoscritto con la palestra, in modo da poter verificare se nelle condizioni è stato inserito un articolo dedicato ai sinistri.

Purtroppo, infatti, non esiste nel codice civile una legge esatta che regoli un infortunio in strutture private, come le palestre, pertanto questi infortuni vengono considerati sinistri tanto quanto quelli stradali, che, come tali, seguono specifiche procedure per il risarcimento del danno.

Il danno, che dovrà comunque essere concretizzato o quantificato da un medico legale, potrà ricomprendere sia il danno biologico che il danno morale. Bisognerà dimostrare, ovviamente, che l'incidente è avvenuto all'interno dei locali della palestra e per una imperizia dovuta nella manutenzione dei pavimenti o delle attrezzature.

Se, per caso, a subire il danno non fose l'utente del centro sportivo, ma uno spettatore terzo (per esempio, in caso di una partita di calcetto o di squash, se il pallone o qualche altro attrezzo utilizzato dovesse ferire lo spettatore) secondo la Giurisprudenza la responsabilità è sempre della struttura sportiva, la quale è obbligata a rispettare una regola di prudenza che impone di montare una barriera di recinzione o un elevamento della parete a fondo campo, onde evitare pericoli nella anomala fuoriuscita di un pallone o di una pallina.

Per quanto, infine, concerne la responsabilità dell'istruttore, nel caso in cui trattasi di corsi sportivi frequentati da minori di età, la responsabilità deve consistere nel porre in essere obblighi che possano portare i ragazzi ad evitare condotte imprudenti.

L'istruttore, quindi, ha un potere-dovere di controllo e prevenzione, anche nel caso in cui ci siano dei ragazzi particolarmente indisciplinati, onde evitare che la responsabilità ricada su di lui.

Detta responsabilità, si badi bene, cessa, qualora egli dimostri di aver fatto di tutto per evitare l'eventuale infortunio, ed esso si sia ugualmente verificato a causa della condotta indisciplinata del minore.

È quanto ricordato anche da una recente sentenza della Corte di Cassazione in un caso nel quale, nonostante i reiterati pericoli di avvertimento da parte dell'istruttore, un ragazzo dopo una schiacciata ad un canestro si era appeso alla struttura metallica procurandosi delle lesioni. In tal caso, risultò evidente che l'istruttore avesse fatto di tutto per evitare l'evento, sgridando più volte il minore, ma che quest'ultimo aveva reiterato nella sua condotta indisciplinata.

Si auspica, comunque, che detta tipologia di eventi sopra descritta possa risolversi sempre in via stragiudiziale, senza necessità di affrontare un contenzioso ma che è fondamentale la manutenzione delle strutture e degli immobili che le ospitano, proprio al fine di prevenire qualsiasi tipo di danno.

SETTORE UPPI LEGALE

AVV. MARCO LANDUCCI

Delegazione UPPI

Casalecchio di Reno - Zola Predosa - Sasso Marconi

Quesiti On Line

Di seguito alcuni quesiti posti dai nostri associati tramite il nostro indirizzo di posta elettronica: info@uppi-bologna.it

Su chi gravano le spese legali necessarie per sostenere un giudizio intrapreso dal Condominio contro un condòmino, o per resistere alla causa intentata da un comproprietario contro la compagine condominiale?

Il fatto

Tizio e Caio, proprietari di un'unità immobiliare sita nel fabbricato condominiale, citano in giudizio il Condominio lamentando che l'assemblea condominiale avesse approvato il bilancio consuntivo senza che le parti attrici avessero potuto prendere visione della documentazione attestante i relativi costi e che erano state loro addebitati importi dovuti per le spese legali maturate per una controversia promossa da loro stessi contro la compagine condominiale. Chiedevano, quindi, l'annullamento della delibera previo accertamento che le parti attrici non erano tenute alla contribuzione relativa alle competenze professionali del legale patrocinante il Condominio.
Il Tribunale accoglieva la loro domanda.
Il Condominio proponeva appello avverso la sentenza del tribunale. Successivamente, la Corte d'Appello accoglieva il gravame rilevando che le spese in questione erano afferenti all'azione proposta dal Condominio contro la compagnia assicuratrice che aveva negato la copertura in relazione al crollo del muro condominiale (parte comune), che aveva danneggiato le vetture delle parti attrici; vicenda dalla quale era nato l'originario contenzioso. Tizio e Caio propongono ricorso dinanzi alla Suprema Corte di Cassazione.

La normativa

Codice civile

Art. 1132. Dissenso dei condomini rispetto alle liti

Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione.

Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa.

Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese di giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.

Art. 1139. Rinvio alle norme sulla comunione

Per quanto non è espressamente previsto da questo capo si osservano le norme sulla comunione in generale.

Art. 1101. Quote dei partecipanti

Le quote dei partecipanti alla comunione si presumono eguali.

Il concorso dei partecipanti, tanto nei vantaggi quanto nei pesi della comunione, è in proporzione delle rispettive quote.
Codice di procedura civile
Art. 100. Interesse ad agire
Per proporre una domanda o per contraddire alla stessa è necessario avervi interesse.

Inquadramento della problematica

La sentenza in commento spiega come debbono essere ripartiti gli oneri condominiali afferenti alle spese legali, allorché tali spese siano relative a cause intercorse tra il Condominio ed uno o più singoli condomini
La Corte esclude, in primis, la pertinenza o la possibilità di applicazione analogica dell'art. 1132 c.c., che disciplina la diversa ipotesi in cui il condomino non voglia partecipare ad una causa promossa dal Condominio, o nella quale il Condominio debba costituirsi in giudizio rispetto ad un terzo estraneo, e manifesti ritualmente tale dissenso.
Nemmeno gli artt. 1101 e 1139 c.c. possono ritenersi idonei a regolamentare la materia, ciò in quanto la questione va risolta in base alle norme processuali che regolano la soccombenza nella lite, a nulla rilevando che le parti processuali siano identificabili da un lato, da singoli condomini e, dall'altro, dalla maggioranza di essi rappresentata in causa dall'amministratore.
In tale ipotesi, infatti, si crea una scissione della compagine condominiale, scissione che vede il singolo condomino divenire controparte dell'ente di gestione.
Per l'effetto, debbono essere applicate le norme procedurali che regolano i rapporti di rifusione propri di qualsiasi altro giudizio e le spese legali vanno imputate alla sola parte soccombente, secondo la liquidazione giudiziale resa.
Risulta, quindi, illegittima la delibera condominiale che adotti criteri diversi, imputando al condòmino vincitore nei confronti del Condominio le spese legali gravanti su quest'ultimo.

La sentenza

La Seconda Sezione Civile, aderendo ad un orientamento giurisprudenziale piuttosto risalente, ritiene di dare continuità alle poche pronunce già rese sull'argomento statuendo che in caso di lite giudiziaria tra Condominio e condomino non trova applicazione, nemmeno in via analogica, la disposizione dell'art. 1132 c.c., che disciplina la materia delle spese processuali del condomino che abbia ritualmente dissentito dalla deliberazione di promuovere una lite o di resistere ad una domanda rispetto ad un terzo estraneo e neppure l'art. 1101 c.c., richiamato dall'art. 1139 c.c.
Già nel 1970, la Corte aveva osservato

come "nell'ipotesi di controversia tra condomini, l'unità condominiale viene a scindersi di fronte al particolare oggetto della lite, per dare vita a due gruppi di partecipanti al Condominio in contrasto tra loro, con la conseguenza che il giudice, nel dirimere la controversia provvedere anche definitivamente sulle spese del giudizio, determinando, secondo i principi di diritto processuale, quale delle due parti in contrasto debba sopportare, nulla significando che nel giudizio il gruppo dei condomini, costituenti la maggioranza, sia stato rappresentato dall'amministratore".

Precisato, inoltre, che "va riaffermato il principio secondo il quale tra le spese che devono esser regolate in seguito alla definizione del processo sono ricomprese quelle che la parte abbia sostenuto anteriormente all'inizio del medesimo e ad esso collegate da un nesso di pertinenza e rilevanza, tra cui quelle, di ufficio e di parte, sostenute nella fase di accertamento tecnico preventivo, acquisito al processo di merito (cfr Cass. n. 1690 del 2000)", la Corte prescrive che gli stessi criteri debbano essere adottati quando le spese gravino sul Condominio per aver instaurato un procedimento per accertamento tecnico preventivo finalizzato ad un giudizio nei confronti di un condomino (in quanto trattasi di procedura prodromica e pertinente rispetto al successivo giudizio) e per le spese liquidate in favore del terzo chiamato in causa dal Condominio nel giudizio contro il singolo condomino.

Risolta la questione relativa alle spese legali, la Corte, esaminando l'ultimo motivo di ricorso, si occupa dell'istituto della cessazione della materia del contendere, precisando che "la cessazione della materia del contendere presuppone che le parti si diano reciprocamente atto del sopravvenuto mutamento della situazione sostanziale dedotta in giudizio e sottopongano conclusioni conformi in tal senso al giudice (Cass. SS.UU. n. 13969 del 2004), potendo al più residuare un contrasto solo sulla spesa di lite, che il giudice con la pronuncia deve risolvere secondo il criterio della cosiddetta soccombenza virtuale (Cass. n. 14775 del 2004)".

Nel caso in cui non vi sia accordo tra le parti, sarà il Giudice a dover decidere quale rilevanza attribuire al fatto dedotto da una di esse come asseritamente suscettibile di cagionare una declaratoria di cessazione della materia del contendere.

Nel rendere tale giudizio, il Giudicante dovrà attenersi ai criteri che regolano l'interesse ad agire.

Dovrà, dunque, valutare l'eventuale soddisfacimento del diritto azionato con la domanda dall'attore, emettendo, se del caso, pronuncia dichiarativa dell'esistenza del diritto azionato (e, quindi, per tale aspetto di accoglimento della domanda) o, eventualmente, di sopravvenuto difetto di interesse ad agire dell'attore.

La valutazione relativa alla liquidazione delle spese legali dovrà, però, tenere conto del fatto che l'attore è stato costretto ad agire in giudizio a causa del disconoscimento del suo diritto da parte del convenuto e, quindi, della soccombenza di quest'ultimo in merito all'accertamento della sussistenza della situazione giuridica soggettiva fatta valere.

Allo stesso modo, quando risulti un'infondatezza del diritto azionato dalla parte attrice, il Giudice pronuncerà una declaratoria in tal senso, applicando il principio generale della soccombenza in favore del convenuto.

Fonte Altalex

MODERNA
INDUSTRIE GRAFICHE
MODERNA
MIG S.R.L.

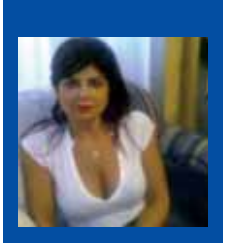
sulla carta tutto è possibile

MIG - MODERNA INDUSTRIE GRAFICHE s.r.l. Via dei Fornaciai, 4 - 40129 Bologna
Tel +39 051 326518 (6 linee r.a.) - Fax +39 051 326689
commerciale@tipografiamoderna.it

SETTORE UPPI LEGALE

AVV. BEATRICE BERTI

Delegazione UPPI Imola



La ricerca telematica dei beni da pignorare

Ex art. 492 bis Codice di Procedura Civile

Negli ultimi tempi, complice la crisi che ha creato molteplici situazioni di debito, anche tra privati, sempre più diffusa è diventata la necessità di avviare procedure giudiziali di recupero del credito, attraverso, soprattutto, ricorsi per decreto ingiuntivo o procedimenti sommari.

Se tali procedure si risolvono in tempi relativamente brevi, con l'acquisizione di un titolo esecutivo valido per 10 anni, i problemi per il creditore sorgono nel momento in cui deve azionare tale titolo, e quindi recuperare concretamente quanto a lui spettante, incrementato delle spese sostenute. Molte volte, infatti, il creditore si trova nell'impossibilità di conoscere, o almeno di supporre preventivamente, l'esistenza di beni aggredibili del debitore. Di fatto, in tali casi, a fronte di un credito riconosciuto giudizialmente, vi è la concreta difficoltà di farlo valere, e quindi di realizzare la propria soddisfazione.

Al fine di cercare di mettere un freno a tali situazioni, il legislatore è intervenuto con il D.L. 83/2015, convertito in legge n. 132/2015, inserendo nel codice di procedura civile l'art. 492 bis disciplinante la ricerca con modalità telematica dei beni da pignorare. Si tratta di uno strumento riconosciuto a ciascun creditore, e non solo a quello procedente nell'ambito di un pignoramento, come invece era la norma previgente. Questi, una volta notificato l'atto di precetto al debitore e atteso inutilmente lo scadere del termine per adempiere spontaneamente ivi contenuto, può proporre un'istanza al Presidente del Tribunale affinchè autorizzi l'ufficiale giudiziario a ricercare, con modalità telematiche, i beni da pignorare. Se, inoltre, vi è pericolo nel ritardo, il Presidente autorizza la ricerca telematica dei beni da pignorare prima della notificazione del precetto. In tal modo autorizzato, l'ufficiale giudiziario potrà accedere alle banche dati delle pubbliche amministrazioni, e in particolare a quelle dell'anagrafe tributaria, compreso l'archivio dei rapporti finanziari, e degli enti previdenziali, con l'obiettivo di ricercare tutte le informazioni rilevanti per l'individuazione di cose e crediti da sottoporre ad esecuzione, comprese quelle relative ai rapporti intrattenuti dal debitore con istituti di credito e datori di lavoro e committenti.

Terminate le ricerche, l'ufficiale giudiziario redige un unico processo verbale nel quale indica tutte le banche dati interrogate e le relative risultanze. Se trova beni o crediti pignorabili, presenti all'interno del territorio di propria competenza, procede direttamente al pignoramento. Se, all'opposto, i beni si trovano nella competenza territoriale di altro ufficiale, ne dà comunicazione al creditore, il quale, entro 15 giorni, dovrà richiedere il pignora-

mento all'ufficio designato.
Se all'atto del pignoramento, l'ufficiale giudiziario non rinviene una cosa individuata mediante l'accesso alle banche dati, intima al debitore di indicare, entro 15 giorni, il luogo in cui la stessa si trova, avvertendolo che l'omessa o la falsa comunicazione è punita a norma dell'art. 388 del codice penale, che sanziona la mancata esecuzione dolosa di un provvedimento del giudice. Peraltro, la possibilità per l'ufficiale giudiziario di pignorare direttamente, ferma la competenza territoriale, è prevista anche per l'ipotesi in cui rinvenga crediti del debitore o cose di quest'ultimo che sono nella disponibilità di terzi.
Se questo è quanto prevede oggi la legge, persistono tuttavia numerose criticità, soprattutto sul piano pratico. Innanzitutto, non vi sono tempistiche certe, né per quanto riguarda l'ottenimento dell'autorizzazione presidenziale, né soprattutto per quanto riguarda la comunicazione dei risultati delle ricerche da parte dell'ufficiale giudiziario.
Inoltre, la norma descritta deve fare i conti con la cronica carenza di personale all'interno dell'UNEP, cui si accompagna l'inadeguatezza della dotazione informatica di molti uffici giudiziari.
Per ultimo, ma non meno importante, allo stato non sono consultabili dall'ufficiale giudiziario ulteriori banche dati rispetto a quelle previste nella lettera del codice. Sul punto, in ottica di potenziamento del dettato di legge, si segnala come l'art. 155 quater delle Disposizioni attuative del Codice di Procedura Civile preveda ora la pubblicazione, da parte del Ministero della Giustizia, sul portale dei servizi telematici, dell'elenco delle banche dati per le quali è operativo l'accesso da parte dell'ufficiale giudiziario per le finalità di cui all'art. 492-bis del codice. Sennonché, ad oggi, ciò non è ancora avvenuto.
In conclusione, si può comunque apprezzare lo sforzo del legislatore teso a ricercare l'effettività della tutela giurisdizionale e ad evitare che i titoli esecutivi rimangano mera lettera.

CONVENZIONE UPPI
EUROPAUDITORIUM E IL CELEBRAZIONI

STAGIONE TEATRALE 2016/2017

Per la stagione 2016/2017 l'UPPI ha stipulato **convenzioni con il Teatro Europauditorium e il Teatro Il Celebrazioni** di Bologna che permetteranno a tutti gli associati UPPI di **ottenere sconti sull'acquisto di abbonamenti e biglietti**.

Il prezzo riservato è nelle tabelle prezzi del programma riportato con la dicitura "RIDOTTO".
Restano esclusi da questo vantaggio gli eventi che non riportano la dicitura RIDOTTO all'interno della tabella prezzi.

Gli sconti verranno applicati solo dietro presentazione della tessera UPPI alla biglietteria.

Per maggiori informazioni:
www.uppi-bologna.it
www.teatrocelebrazioni.it
www.teatroeuropa.it

(Le Direzioni si riservano la facoltà di apportare modifiche al calendario degli spettacoli per cause di forza maggiore, variare i prezzi dei biglietti e abolire le riduzioni in particolari occasioni)

SETTORE UPPI LEGALE

AVV. ALESSANDRO GALLUCCI

www.condominioweb.com

Portone d'ingresso condominiale

Uno per tutti, tutti per uno: un breve focus su un elemento poco considerato.

Di chi è il portone d'ingresso all'edificio in condominio? Chi deve pagare le spese per la sua conservazione? La sostituzione e/o installazione devono essere considerate delle innovazioni? Per gli interventi manutentivi sul portone si può beneficiare delle detrazioni fiscali?

Si tratta delle più frequenti domande relative a questo elemento accessorio dello stabile

Proprietà del portone dell'edificio

L'art. 1117 c.c. annovera tra le parti comuni, salvo differente indicazione del titolo, i portoni d'ingresso.

A che cosa serve il portone?

La funzione di questo elemento è quella di delimitare la proprietà evitando l'accesso indiscriminato dalla pubblica via.

Il portone è comune non solamente ai titolari delle unità immobiliari ubicate dopo di esso, ma anche a quelli che hanno la proprietà di locali accessibili direttamente dalla strada.

In tal senso la giurisprudenza ha chiarito che "anche i proprietari di unità aventi accesso autonomo dalla strada debbono concorrere alle spese di manutenzione inerenti all'androne ed alle scale (nella specie: portone, moquette e passatoia dell'ingresso, nonché illuminazione dei servizi comuni) in quanto costituiscono elementi necessari per la configurazione stessa del fabbricato ed in quanto rappresentano strumenti indispensabili per il godimento e la conservazione delle strutture di copertura, cui tutti i condomini sono tenuti per la salvaguardia della proprietà individuale e per la sicurezza dei terzi" (Corte appello Milano, 3 luglio 1992, Arch. locazioni 1993, 309).

Il motivo è semplice: solitamente il proprietario delle unità immobiliari con esclusivo accesso dalla strada resta comunque comproprietario del lastrico, sicché anche portone scale, ecc. restano di sua pertinenza.
Nel caso di **condominio con più scale**, deve ritenersi che il proprietario dei locali "fronte strada" debba essere considerato contitolare del portone che usa, ossia di quello che potenzialmente gli serve per l'accesso alla sua parte di lastrico.
Si badi: prima si è fatto riferimento ad una diversa disposizione del titolo. Ciò vuol dire che l'originario unico proprietario o comunque un regolamento condominiale contrattuale successivo possono limitare la proprietà di questo elemento ad alcuni soli condòmini (Es. i titolari delle unità immobiliari poste all'interno dell'edificio.

Portone e condominio parziale

Si è accennato alla fattispecie appena menzionato con riferimento ai titolari delle unità immobiliari "fronte strada", ma vediamo più da vicino le vicende in relazione agli altri condòmini.
Il terzo comma dell'art. 1123 c.c. specifica che "qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità".
La norma non cita espressamente i portoni, ma anch'essi devono essere considerati soggetti al principio ivi indicato: le spese per i portoni negli edifici con più scale sono sostenute dai solo condòmini che li utilizzano, che sono anche i soli comproprietari degli stessi.
In ogni caso, salvo diverso accordo le spese per manutenzione/ sostituzione/ installazione del portone sono ripartite tra tutti i condòmini (o tra quelli interessati) secondo i millesimi di proprietà.

Installazione, manutenzione e sostituzione

Installare un portone laddove prima c'era solo un varco d'accesso non rappresenta, ad avviso dello scrivente, un'innovazione, ma un semplice miglioramento di una parte comune, al pari di quanto avviene per il cancello o le sbarre per le zone di parcheggio.
La **manutenzione** può essere considerata tanto ordinaria quanto straordinaria, a seconda del tipo d'intervento necessario. In entrambi i casi, giusta quanto disposto dall'art. 16-bis del d.p.r. n. 917/86, la spesa per l'intervento è da ritenersi detraibile, purché eseguita nei modi indicati dalla legge.
Allo stesso modo può concludersi in relazione alla sostituzione del portone.
La sostituzione al pari dell'**installazione *ex novo*** necessitano di autorizzazione amministrativa, variabile a seconda della natura dell'intervento.
tramite le su citate pronunce.

SETTORE UP PI LEGALE

AVV. MARCELLA FERRARI
Foro di Savona
www.condominioweb.com

Balconi in condominio: i tanti aspetti sui costi di manutenzione

La Cassazione ribadisce la nullità di una decisione assembleare in materia di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Balconi in condominio. Le spese di rifacimento della pavimentazione o della soletta sono sempre a carico del proprietario dell'appartamento.
Con la pronuncia in commento, la Suprema Corte ribadisce la nullità di una decisione assembleare assunta a maggioranza in materia di proprietà esclusiva dei singoli condomini (Corte Cass., sez. VI, ordinanza 15 marzo 2017 n. 6652).

La vicenda
Un condomino impugnava la delibera assembleare che disponeva l'esecuzione dei lavori di rifacimento dei frontalini e dei sottobalconi, ritenendo che le relative spese dovessero gravare unicamente sui proprietari dei balconi stessi e non su chi non fruiva del balcone, come l'istante.
In primo grado, la domanda attorea veniva rigettata giacché, secondo il

tribunale, i frontalini ed i sottobalconi avevano una funzione decorativa e, pertanto, dovevano considerarsi parti comuni, contribuendo a rendere l'edificio esteticamente gradevole.
In secondo grado, l'appellante per la prima volta, deduceva la nullità della delibera, giacché nelle opere erano compresi lavori riguardanti unicamente i balconi, come l'impermeabilizzazione, la demolizione della pavimentazione, degli stangoni e dei massetti.
Le predette opere, secondo l'istante, non riguardavano l'aspetto architettonico del palazzo, ma parti di proprietà esclusiva.
La corte territoriale dichiarava l'inammissibilità dell'appello, perché il *themadecidendum* era stato ampliato, avendo l'impugnante dedotto un motivo ulteriore – quello relativo al rifacimento della pavimentazione – non sollevato in primo grado.

La pronuncia

Con l'ordinanza in commento (*Corte Cass., sez. VI, ordinanza 15 marzo 2017 n. 6652*), la Suprema Corte ribadisce il proprio costante orientamento sulla natura dei balconi, considerati di proprietà esclusiva del titolare dell'unità immobiliare a cui accedono, fatti salvi gli elementi che fungono da ornamento alla facciata del palazzo.
L'aspetto di maggior pregio della decisione, quindi, non risiede nella conferma del citato indirizzo giurisprudenziale, quanto nella declaratoria di nullità della deliberazione assunta dall'assemblea in materia di beni di proprietà esclusiva dei singoli titolari degli appartamenti.

Delibere dell'assemblea su proprietà esclusiva

Il giudice di legittimità sottolinea come l'adunanza condominiale non possa assumere validamente decisioni che riguardino i singoli condomini relativamente ai beni di loro proprietà esclusiva.
Una siffatta deliberazione è valida solo laddove venga assunta all'**unanimità**, non già a maggioranza.
Pertanto, nessuna decisione assembleare, fatta salva quella unanime, può costringere un proprietario a realizzare opere nel proprio immobile.
Secondo la Cassazione, infatti, «i poteri dell'assemblea condominiale possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini, sia in ordine alle cose comuni sia a quelle esclusive, soltanto quando una siffatta invasione sia stata da loro specificamente accettata o in riferimento ai singoli atti o mediante approvazione del regolamento che la preveda […]» (Cass. 26468/2007).
L'unica circostanza in cui è ammissibile una simile ingerenza nel diritto dominicale altrui si verifica allorché i beni di proprietà esclusiva incidano sulle cose comuni impedendone un uso adeguato.
Nel caso di specie, si è ritenuta valida la decisione dell'assemblea che stabilisca l'esecuzione delle opere di rifacimento degli elementi decorativi che si armonizzano con il prospetto dell'edificio; per contro, èconsiderata nulla la delibera che disponga il rifacimento della pavimentazione o della soletta dei balconi.
Tali lavori devono essere a carico dei titolari degli appartamenti che vi accedono (Cass. 14576/2004).
Inoltre, la nullità della delibera, ai sensi dell'art. 1421 c.c., è rilevabile d'ufficio dal giudice, anche in sede di appello (Cass. 305/2016) e può essere fatta valere senza limiti di tempo.

Divieto di *novum* in appello e nullità

L'art. 345 c.p.c. in materia di appello impone il divieto di proporre domande nuove, per la prima volta, in sede di gravame.
La *ratio* del divieto è da ricercarsi nella necessità di garantire il doppio grado di giudizio; pertanto, se una questione viene sollevata unicamente in appello, non potrà essere sottoposta al duplice vaglio richiesto dalla legge.
Qualora una domanda nuova venga introdotta in secondo grado, l'appello è dichiarato inammissibile.
Inoltre, la nullità di una delibera non può essere eccepita in sede di gravame, se riguarda un motivo diverso

da quello sollevato in primo grado; in tale circostanza, infatti, si realizza la trasformazione dell'originaria *causa petendi* in una domanda nuova, vietata dall'art. 345 c.p.c. (Cass. 1378/1999).
Nel caso di specie, invece, la Suprema Corte ha ritenuto ammissibile l'impugnazione non considerando *novum* l'argomento dedotto dall'appellante.
Infatti, sin dal principio, egli aveva precisato che i lavori diretti a preservare e conservare l'area di calpestio dovessero porsi in capo ai proprietari dei rispettivi balconi.
Pertanto, la deduzione della nullità della delibera, non solo con riguardo ai frontalini, ma anche relativamente ai lavori afferenti alla pavimentazione, non può considerarsi alla stregua di una domanda nuova, in quanto connessa alla vicenda sostanziale dedotta in giudizio (Cass. S.U.12310/2015).

Balconi, frontalini e sottobalconi
Si ricorda che i balconi aggettanti, ossia quelle costruzioni che sporgono dalla facciata dell'edificio, non rivestono la natura di bene comune.
Essi consistono nel prolungamento dell'appartamento a cui accedono, non assumono una funzione di copertura né di sostegno del palazzo, quindi rientrano nella proprietà esclusiva del condomino titolare dell'appartamento da cui protendono (Cass. 2241/2012).
Tuttavia alcuni elementi del balcone rientrano nella *res communis*.
I rivestimenti, come il parapetto o la soletta, gli elementi decorativi, sia frontali che inferiori, se rientrano nell'estetica del palazzo rendendolo gradevole, divengono elementi architettonici, decorativi ed ornamentali, essenziali alla facciata (Cass. 6624/2012).

Ripartizione delle spese relative ai balconi
Al lume di quanto sopra esposto, è agevole comprendere che le spese afferenti al rifacimento del balcone, quindi relative alla sua struttura, siano completamente a carico del proprietario dell'unità immobiliare; così come la pavimentazione (art. 1125 c.c.).
Per contro, la ristrutturazione e/o riparazione del parapetto, che sia anche elemento ornamentale, vanno ripartite tra tutti i condomini, anche quelli privi di balcone (Cass. 14576/2004).
Più controversa appare la ripartizione delle spese del cosiddetto "cielino", ossia del sottofondo del balcone che fa da copertura a quello sottostante.
In virtù di quanto previsto dall'art. 1125 c.c., le spese sono a carico del titolare del balcone inferiore.
Tuttavia, secondo un diverso orientamento, essendo il cielinoun elemento del palazzo "visibile", il suo restauro sarebbe a carico di tutti i condomini (Cass. 637/2000).
Più recentemente si è sostenuto che esso appartenga al proprietario del balcone soprastante e che le spese ricadano su di lui.
In base a questo indirizzo giurisprudenziale, non trova applicazione l'art. 1125 c.c. per le seguenti ragioni: «i balconi aggettanti, sporgenti cioè dalla facciata dell'edificio, costituiscono solo un prolungamento dell'appartamento dal quale protendono, con la conseguenza che, non svolgendo una funzione di sostegno né di necessaria copertura dell'edificio, non possono considerarsi a servizio dei piani sovrapposti e, quindi, di proprietà comune dei proprietari di tali piani.
Ad essi non può, perciò, applicarsi il disposto dell'art. 1125 c.c. dovendosi ritenere i balconi "aggettanti" di proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti […] (Cass. n. 15913/2007; n. 14576/2004; n. 5541/86» (Cass. 6621/2012).

Conclusioni
Con la decisione in commento (*Corte Cass., sez. VI, ordinanza 15 marzo 2017 n. 6652*), la Suprema Corte dispone che la nullità di una delibera assembleare possa essere rilevata d'ufficio, anche in sede d'appello; inoltre, non rappresenta una violazione del divieto di *novum* (art. 345 c.p.c.) sollevare, per la prima volta, in sede di gravame una domanda connessa alla vicenda sostanziale già dedotta in primo grado.
In particolare, una delibera assembleare assunta a maggioranza non può imporre obblighi ai condomini relativamente alle loro proprietà esclusive.
Una decisione in tal senso è affetta da nullità – che può essere fatta valere in ogni tempo – fatto salvo il caso in cui sia assunta all'unanimità.

UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

TEL. 051 232790
051 222258
FAX 051 279340

AFFIDATI ALL'UPPI

DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE

Non è necessario il notaio
Tariffe agevolate
Consulenza sulla redazione dei testamenti
Deposito fiduciario testamenti
Riunioni di usufrutto
Pratiche successorie

Chiama per fissare il tuo appuntamento.

AVV. ISABELLA VULCANO

www.condominioweb.com

Immobile concesso in comodato: non si può esigere sempre la restituzione immediata

La restituzione di un immobile, dato in comodato d'uso, non può essere sempre immediata salvo la sopravvenienza di un urgente bisogno.

I fatti

La proprietaria di un immobile sito a Cecina concedeva, nel 2008, lo stesso in comodato al proprio figlio ed alla di lui compagna per sistemazione provvisoria data dalla nascita di un figlio, onde consentire alla coppia di trovare , in breve tempo, una diversa collocazione.

Si pattuiva, nell'ambito del comodato, che una stanza dell'immobile sarebbe, comunque, rimasta a disposizione della proprietaria la quale poteva usufruirne in qualsiasi momento, senza necessità di preavvisare i comodatari, avendo la stessa bisogno di aria marina per la cura di patologie.

Nel 2011 la proprietaria dell'immobile proponeva ricorso dinanzi al Tribunale di Livorno evocando in causa il di lei figlio e la propria compagna chiedendo l'immediata restituzione dell'immobile concesso in comodato, nonché il risarcimento del danno, in quanto i convenuti, contravvenendo agli accordi pattuiti, non avevano consentito alla proprietaria di utilizzare una stanza dell'immobile ma, anzi, gliene avevano impedito l'accesso.

Contestualmente la proprietaria chiedeva la restituzione di somme dalla stessa anticipate per i consumi idrici effettuati dai convenuti. Si costituiva in giudizio la comodataria (compagna del figlio della ricorrente) contestando gli assunti di quest'ultima e rilevando l'inapplicabilità, nel caso di specie, della disciplina del recesso immediato, ai sensi dell'art. 1810 cod. civ., in quanto l'immobile era stato concesso in comodato per esigenze familiari e soggetto, pertanto, ad un termine implicito determinato dall'uso del bene.

La comodataria contestava, inoltre, la produzione documentale medica della ricorrente e chiamava in causa il figlio di questa al fine di essere manlevata dalle pretese di restituzione della ricorrente.

Le domande proposte dalla proprietaria dell'immobile venivano rigettate in primo grado; le risultanze del giudice di prime cure venivano confermate in sede d'appello (Corte d'Appello di Firenze sent. n. 1805/2013). La proprietaria dell'immobile, pertanto, ricorreva in Cassazione.

La sentenza

La ricorrente, a sostegno del ricorso in Cassazione indicava i seguenti motivi:

• *Violazione di legge - erronea applicazione delle norme di diritto (art. 360 comma 1 n. 3 cpc)*: La Corte d'Appello non avrebbe correttamente

esaminato ed interpretato l'accordo posto a base del contratto, per il quale risultava che l'immobile era stato concesso in comodato al solo figlio, con riserva per sé di parte dell'immobile e risolvibile a richiesta della comodante.

• *Violazione di legge - erronea applicazione delle norme in tema di comodato (artt 1809 -1810 cod. civ)*: L'esatta interpretazione delle norme sul comodato avrebbe portato a ritenere che il termine al contratto mancava e non era, comunque, desumibile implicitamente dall'uso del bene.

• *Omessa valutazione di fatti e/o documenti decisivi per il giudizio (art. 360 comma 1 n. 5 cpc)*: la Corte d' Appello ometteva di valutare la documentazione prodotta dalla ricorrente circa l'accordo relativo all'utilizzo, per sé, di una stanza dell'immobile nonché l'utilizzo della stessa in qualsiasi momento escludendo, in tal modo, la destinazione del bene ad esigenze familiari.

• *Violazione di legge del DPR n. 115/2002* circa la mancata indicazione dei criteri adottati per la liquidazione delle spese legali in favore della comodataria ammessa al gratuito patrocinio.

La Corte di Cassazione, esaminati i motivi dedotti, perveniva alle seguenti conclusioni: dagli atti del procedimento d'appello si evinceva in modo pacifico che l'immobile era stato destinato all'uso familiare affinché la coppia vi risiedesse per far fronte alle proprie esigenze e che la ricorrente non aveva fornito alcuna prova circa la mancata fissazione di un termine di comodato.

Ciò posto, si riteneva che in caso di comodato avente ad oggetto un immobile destinato ad esigenze familiari, il termine si ricava implicitamente dall'uso cui l'immobile stesso è destinato: un comodato come quello in esame viene, generalmente, stabilito senza un preciso termine di durata proprio in vista delle suddette esigenze familiari, per le quali spesso non è possibile prefissare un termine. Ne deriva che il comodante non può pretendere immediatamente " ad nutum" la restituzione dell'immobile dal comodatario non potendo - evidentemente - far dipendere la cessazione del vincolo di coppia (che determina le esigenze familiari) dalla propria volontà.

Solo in un caso - afferma la Corte - è possibile consentire al comodante di richiedere la restituzione immediata dell'immobile, cioè in caso di "sopravvenienza di un urgente ed imprevisto bisogno" ai sensi dell'art. 1809 2 comma cod. civ.

Si osserva, a tal proposito, che è proprio all'art. 1809 2 comma cod. civ. che, in assenza di pattuizioni sul termine finale di godimento dell'immobile, va ricondotto il comodato di immobile che sia stato pattuito per soddisfare le esigenze abitative del comodatario e della propria famiglia. Si tratta, in parole povere, di una forma di comodato "a termine indeterminato" ossia un termine non prefissato ma implicitamente desumibile dall'uso del bene.

Quanto al motivo sollevato sulle spese, la Corte osserva che esso è inammissibile per difetto di specificità: la ricorrente indica, infatti, in modo assolutamente generico le voci contestate.La Corte, pertanto, rigetta il ricorso con condanna alle spese della ricorrente.

AVV. ALESSANDRO GALLUCCI

www.condominioweb.com

Ripartizione delle spese condominiali in parti uguali, quando è possibile?

Sovente si sente dire che una serie di **spese condominiali debbano essere ripartite tra tutti i condòmini in parti uguali**.
Si pensi, tra le varie, alle spese per la manutenzione dell'impianto radiotelevisivo, a quelle per l'impianto di citofono, ecc.

Ma è lecito tutto ciò?

La ripartizione paritaria è un obbligo di legge al cui inadempimento può seguire un'impugnazione della delibera, o solamente il frutto di un accordo tra tutti i condòmini, con la conseguenza che l'uso del metodo paritario senza tale accordo comporti l'invalidità della delibera?
Stando ad alcune pronunce giurisprudenziali, è la legge a consentire questa **ripartizione**.
La *ratio* desumibile dalla lettura delle massime, tuttavia, è, per chi scrive, sostanzialmente contestabile. Qui di seguito, sinteticamente e si spera chiaramente, si darà conto del perché.
Partiamo dalla norma fondamentale in materia di ripartizione delle spese: l'art. 1123 c.c. E' utile, per semplicità di esposizione, riportarne l'integrale contenuto:

"*Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.*
Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.
Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condòmini che ne trae utilità".

Come si può notare **nessun riferimento diretto al criterio della ripartizione in parti uguali**: nessuna norma dettata in materia condominiale, d'altra parte, lo contiene.
Il primo comma sancisce il **criterio generale**, ossia quello che vede nei millesimi di proprietà il riferimento principale, nonché la possibilità di derogarvi con il consenso di tutti i condòmini.
È lecito, quindi, ripartire in quote identiche il compenso dell'amministratore ove tutti i condòmini concordino: diversamente la spesa va ripartita secondo i millesimi di proprietà.
Il terzo comma riguarda il condominio parziale, al quale si applicano le stesse norme dettate per il condominio "normale" prendendo come riferimento, però, solamente i condòmini che traggono utilità (e quindi sono comproprietari) di determinati beni.
S'è lasciato volutamente per ultimo il secondo comma dell'art. 1123 c.c. che rappresenta l'addentellato normativo, per i sostenitori della legittimità della ripartizione delle spese in ugual misura trai condòmini.
La norma, in verità, specifica che **se le cose servono in misura differente i condòmini**, le spese sono ripartire in base all'uso (potenziale, ha aggiunto la Cassazione); l'art. 1124 c.c. riguardante le spese di manutenzione di scale ed ascensore ne rappresenta un'applicazione concreta.

Il secondo comma dell'art. 1123 c.c. è quello che ha dato la stura alla redazione delle così dette tabelle d'uso: ad esempio le tabelle per il riscaldamento, per l'autoclave, ecc. ecc.
Parte della dottrina e della giurisprudenza, partendo da questa norma, ritengono che se le cose servono i condòmini in ugual misura, paritario dev'essere anche l'onere di spesa (cfr. in tal senso Cass. 2 agosto 1969, n. 2916, in materia di spese di manutenzione dell'antenna e Trib. Bologna 22 maggio 1998, in materia di impianto citofonico).
Eppure, com'è stato fatto acutamente notare, il fatto che di alcune cose si goda in egual misura, **non vuol dire che la spesa debba essere sostenuta allo stesso modo**. Tutti i condòmini usano allo stesso modo le fondamenta, i muri maestri, ecc., eppure nessuno dubita che le spese ad essi relative debbano essere suddivise tra tutti secondo i millesimi di proprietà.
Le sentenze che hanno concluso per la suddivisione paritaria partono, ad avviso dello scrivente, dal **presupposto errato** che in ambito condominiale la ripartizione delle spese possa avvenire in deroga legale al criterio delle quote millesimali, in ragione dell'uso identico, leggendo a contrario il secondo comma dell'art. 1123 c.c.
Nel lontano 1962 il Tribunale di Napoli ebbe modo di affermare che "nell'impossibilità di determinare la diversa intensità dell'uso da parte da condomino a condomino, "si presume" che ciascuno ne usi in ragione della sua quota, cioè del valore del suo alloggio" (in nota in Branca, Comunione Condominio negli edifici, Zanichelli, 1982, pag. 474).
Una posizione non unanime, questa, ma sicuramente preferibile, ad avviso di chi scrive, stante il principio generale intorno al quale è imperniata la disciplina del condominio negli edifici e più in generale quella della comunione: la misura della contribuzione di ogni partecipante è proporzionale alla propria quota (artt. 1104, 1118, 1123 c.c.).
D'altra parte è forse in dubbio che tutti i condòmini usufruiscano allo stesso modo del servizio di portineria (guardiania e ritiro corrispondenza)?
Ed è messo in dubbio che il compenso per queste mansioni debba essere ripartito in ragione dei millesimi di proprietà?
O è forse in dubbio che la spesa per la manutenzione dell'ascensore differisca, sia pur di poco o pochissimo, tra i proprietari delle unità immobiliari poste allo stesso piano?
Sintetizzando: non vi sono dubbi sul fatto che le spese condominiali possano essere ripartite in misura uguale se tutti i condòmini concorrono a decidere in tal senso, mentre quanto meno dubbio è il ricorso a questo genere di ripartizione sulla base delle norme di legge, nonostante quanto affermato dalla giurisprudenza e comunemente attuato nella prassi quotidiana.
La differente impostazione ha dei riflessi, poi, anche sulla **tempistica d'impugnazione delle delibere condominiali.**
Ove si consideri la ripartizione in misura identica un derivato dei precetti normativi, infatti, la loro erronea applicazione o disapplicazione non può fare altro che comportare l'annullabilità della delibera, posto che secondo la Cassazione (tra le varie sent. n. 6714 del 19 marzo 2010) l'erronea applicazione d'un criterio di legge è causa di annullabilità del deliberato (es. applicazione dei millesimi di proprietà al posto del criterio paritario e viceversa).
In tal caso la delibera dev'essere impugnata entro trenta giorni dalla sua adozione/comunicazione a seconda che il condominio sia presente (dissenziente o astenuto) oppure assente.
Qualora, invece, si ritenga la **ripartizione in parti uguali** criterio derogatorio a quelli legali, ogni delibera approvativa di un riparto che ne fa applicazione dovrebbe essere considerata insanabilmente nulla, con unici limiti del trascorrere del tempo limitati alla prescrizione della restituzione dell'indebito.

ANGELO PESCE

www.condominioweb.com

Il lucernario: definizione e regime delle distanze

Definizione e impiego

Il lucernario (o finestra a tetto) garantisce l'apporto di luce naturale e il ricambio di aria all'ambiente sottostante, rispondendo ai requisiti previsti dalla normativa sul recupero o utilizzo dei sottotetti relativamente ai rapporti aero-illuminanti. Questa tipologia di apertura, data la sua collocazione (si apre sulla falda inclinata del tetto, ma anche sulla superficie piana di un solaio), garantisce l'illuminazione zenitale, per cui un'ottima illuminazione naturale. L'utilizzo del lucernario, o finestra da tetto, si presenta come la soluzione più immediata e di più semplice realizzazione, oltre a risultare la scelta più conveniente dal punto di vista dei costi di realizzazione (Fig. 1). Le produzioni attuali di lucernari, prevedono elevati livelli di isolamento termico garantendo così ottima efficienza energetica, confort abitativo e risparmio sui consumi energetici, oltreché isolamento acustico grazie alle speciali tipologie di vetri e di rivestimenti esterni fonoassorbenti. Sono dotati di accessori per la protezione dal calore e dal sole che permettono di regolarne la radiazione diretta; alcune tipologie dispongono di apparati elettrici o solari che, grazie ai sensori pioggia esterni, ne comandano la chiusura automatica in caso di maltempo. Ci sono poi le finestre cupolino per tetti piani che permettono apporto di

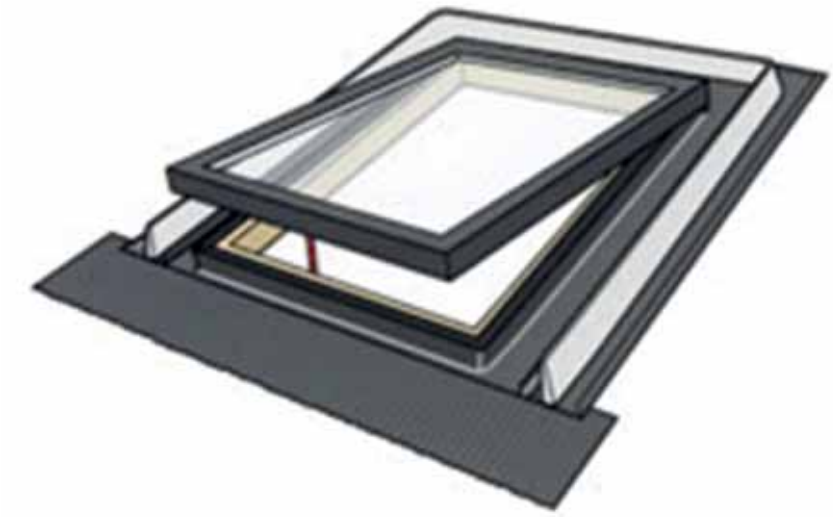


Fig. 1 - Lucernario o finestra a tetto con apertura a vasistas. Immagine tratta da www.favout.it

Fig. 2 - Lucernario a cupolino con apertura elettrica. Immagine tratta da www.velux.it

luce e aria agli ambienti sottosolaio; si presentano all'interno come una vera e propria finestra da tetto con elevate prestazioni e facilità di impiego. Possono essere comandate elettricamente e dotate di dispositivi per l'apertura programmata (Fig. 2).

Differenza con parete finestrata. Il lucernario, a differenza della finestra verticale, produce un rapporto aerante inferiore proprio a causa della sua posizione che ne riduce notevolmente l'altezza effettiva, misurata sulla perpendicolare al pavimento. Nel confronto con la finestratura classica, a parità di superficie vetrata la finestra da tetto consente un'illuminazione superiore fino al 40%, se posizionata su una copertura che ha un'inclinazione del 100%. Inoltre, permettono solo una visuale verso l'alto che non consente una visione ampia degli spazi circostanti; in più, non può essere aperta in caso di pioggia o neve, al contrario della finestra verticale.

Il regime delle distanze

Recentemente, in tema di distanze, è intervenuto il Consiglio di Stato che, con sentenza n. 4628 del 5 ottobre 2015, ha precisato che le norme sulle distanze tra edifici, disciplinate dall'art. 9 d.m. 1444/1968, non si applicano ai lucernari.

Il motivo di tale decisione prende le mosse dal seguente assunto: *l'art. 9, fissa la distanza minima che deve intercorrere tra "pareti finestrate e pareti di edifici antistanti". Partendo dal concetto* ***"pareti finestrate"*** *i giudici hanno rilevato che la definizione fa un esclusivo riferimento alle pareti finestrate, ovvero quella* ***"le pareti munite di finestre qualificabili come vedute****, senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono semplici luci".*

Di conseguenza, la predetta norma, non risulterebbe applicabile ai lucernario posto su un tetto di un edificio perché tali manufatti non possono considerarsi "vedute", ex l'art. 900 del codice civile perché non permettono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente". configurandosi come **semplici luci**, consentendo il solo passaggio dell'aria e della luce.

SETTORE TECNICO

ING. MASSIMO CORSINI

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Da chi va redatto, in quali casi, quali sono le sanzioni per i trasgressori, qual è la durata temporale e quando va rifatto.

Il Certificato di Prestazione Energetica, noto anche con l'acronimo APE, è quel documento che deve essere redatto da un tecnico con la necessaria qualifica professionale ed in scritto nell'apposito Albo Regionale dei Certificatori, pubblicato, tra l'altro, sul portale della regione Emilia Romagna all'indirizzo https://sace.regione.emilia-romagna.it/ElencoSoggettiCertificatori.aspx.

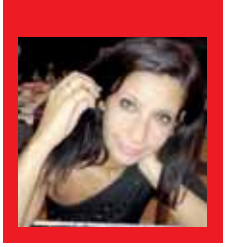
Nell'affidare l'incarico di redigere l'attestato di prestazione energetica (Ape), si consiglia pertanto di verificare che il certificatore sia iscritto nell'elenco dei soggetti accreditati.

Come probabilmente ormai molti sanno, visto che la prima norma di riferimento regionale ovvero la Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n° 156 risale al 2008, l'APE deve essere redatta per gli edifici di nuova costruzione, compresi tutti i casi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, per gli edifici/unità immobiliari sottoposte a

ristrutturazioni importanti, nel caso di vendita, di trasferimento a titolo gratuito o di nuova locazione/comodato, ed in determinati casi quando si accede alle agevolazioni fiscali per interventi di efficientamento energetico.
La suddetta casistica degli obblighi dovrebbe essere familiare ai più, così come, viste le conseguenze, dovrebbero essere note le conseguenze in cui incorrono i proprietari ed i tecnici che non rispettino la normativa vigente.
Per i primi, nel caso in cui non ottemperino all'obbligo di dotare la propria unità immobiliare dell'APE, sono previste pesanti sanzioni amministrative che oltre tutto, una volta pagate, non esonerano comunque dall'obbligo di dotarsi successivamente della certificazione energetica.
Ma gravi sono anche le conseguenze in cui incorrono tecnici e proprietari nel caso di certificazioni infedeli ovvero certificazioni dalle quali risultino prestazioni e/o classi energetiche migliori di quelle reali.
Detto che l'infedeltà può derivare da una dichiarazione dolosamente infedele o semplicemente dalla non corretta applicazione dei protocolli tecnico-disciplinari che impone la normativa (ad esempio, l'obbligo per il tecnico ad eseguire almeno un sopralluogo dell'unità immobiliare in occasione del quale egli deve acquisire tutti gli elementi relativi alle dimensioni, alla forma ed all'esposizione dell'unità immobiliare, ed agli impianti), le conseguenze colpiscono non solo il tecnico ma anche il proprietario.
Per quanto riguarda i tecnici, la Regione ha avviato un programma di verifica a campione dei certificati emessi con l'intento di individuare quelli redatti in modo errato e sanzionare in tal caso i tecnici responsabili.
Ma come si diceva, le conseguenze di una certificazione infedele possono colpire anche i proprietari come ha dimostrato, a tal proposito, la Corte di Cassazione Penale che, con la sentenza n° 16644/2017, ha configurato il reato penale di truffa ai danni di un venditore che aveva consegnato all'acquirente un APE secondo il quale l'appartamento oggetto della compravendita avrebbe avuto caratteristiche energetiche diverse da quelle reali.
L'ipotesi di truffa trova la sua giustificazione nel fatto che anche le caratteristiche energetiche concorrono a formare il valore dell'unità immobiliare, in quanto, per esempio, influiscono sulle spese di conduzione dello stesso. Dichiarare quindi all'interno dell'APE che l'unità immobiliare ha una prestazione energetica migliore di quanto in effetti non sia, può indurre il compratore a pagare un prezzo più alto del dovuto.
La sentenza della Cassazione ha affermato che tale truffa è imputabile non solo al tecnico che ha redatto l'APE ma anche al proprietario perché questi non poteva non essere al corrente delle caratteristiche della propria unità immobiliare.
Per quanto riguarda la durata, l'APE ha una validità temporale di dieci anni a partire dalla data di registrazione riportata.
Se però prima della scadenza viene eseguito un intervento di ristrutturazione significativo o comunque un intervento edilizio e/o impiantistico che comporti la modifica della classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare l'attestato di prestazione energetica deve essere aggiornato.
L'eventuale aggiornamento di un attestato di prestazione energetica non incide sulla sua validità temporale che rimane quella originaria dei 10 anni.
Ricordiamo inoltre che l'APE dev'essere rielaborata anche nei seguenti casi:
• *Mancato controllo periodico della caldaia*: in tal caso non solo si infrange la legge incorrendo nelle conseguenti sanzioni (Decreto Ministeriale del 10 Febbraio 2014) ma l'eventuale APE già emesso perde la sua validità e va aggiornato.
• *Modifica dei dati catastali dell'immobile*: poiché infatti l'APE è collegato agli estremi catastali dell'unità immobiliare, una loro variazione impone di riemettere l'APE con gli estremi corretti.
• *Modifica della destinazione d'uso*: la modifica della destinazione catastale (per esempio da ufficio o residenza) impone la revisione della Certificazione Energetica, poiché cambiano i parametri di calcolo della classe energetica.

SETTORE TECNICO UPPI

MICHELA ZUMPANO
Consulente Condominiale UPPI
Delegazione Castel San Pietro Terme



Tende parasole e strutture leggere: autorizzazione necessaria?

Con l'arrivo dell'estate si pensa ad installare le tende frangisole su terrazzi e balconi e spesso ci si lascia vincere dalla tentazione di chiudere il balcone con una veranda. I fortunati possessori di giardini privati potrebbero addirittura pensare di installare delle strutture leggere quali pergolati, gazebo, tettoie, pensiline, pergotende e tensostrutture.

Quando la nostra proprietà è posta all'interno di un condominio, occorre avere da parte dell'assemblea condominiale una delibera di autorizzazione, rilasciata dietro presentazione del progetto di ciò che si vorrebbe installare. Ovviamente devono essere rispettate le distanze di cui agli articoli 873 e i diritti di terzi come da codice civile. Salvo diverse disposizioni del regolamento condominiale.

Il problema si complica quando iniziamo a fare i conti con la burocrazia, in quanto occorre stabilire se il manufatto che vogliamo realizzare richiede o meno la preventiva autorizzazione amministrativa. Il problema delle autorizzazioni amministrative necessarie alla installazione delle strutture leggere non è di facile soluzione in quanto, tali manufatti, sembrano trovarsi in una "zona grigia", a confine tra l'edilizia libera e le opere che richiedono un titolo abilitativo; non abbiamo delle norme precise e, spesso, bisogna fare affidamento su regolamenti edilizi comunali e, soprattutto, sul buon senso di chi è chiamato a valutare l'esistenza di un possibile abuso.

Installazioni precarie ed amovibili

In linea di principio, un primo indicatore potrebbe essere costituito dalla funzione che il manufatto assuma: potrebbe essere di ombreggiamento o schermatura solare come le tende e i pergolati, protezione dagli agenti atmosferici come tettoie e pensiline o aumento dello spazio vivibile dell'appartamento come le verande e i gazebo.

La giurisprudenza valorizza anche altri fattori, in primo luogo la precarietà

e l'amovibilità dell'opera: un manufatto è definito precario se è rimovibile senza demolizioni ed ha carattere temporaneo; in questo caso l'opera è esente da autorizzazioni. In linea generale si può affermare che i manufatti amovibili e di modeste dimensioni possono essere installati anche con una comunicazione di inizio lavori, mentre le strutture fisse, o che implicano un aumento della volumetria, necessitano di SCIA se non addirittura di permesso di costruire.

Pergotende

Essendo una invenzione abbastanza recente, non esiste una definizione precisa per questa tipologia di manufatto, in linea di massima potremmo dire che la pergotenda è un incrocio tra un pergolato e una tenda in quanto si tratta di una struttura leggere che fa da sostegno a delle tende, che generalmente sono in plastica o comunque impermeabili. L'impiego di materiali di diversa natura incide sulla definizione dei manufatti e pesantemente sulle procedure per la loro installazione. Tale tipologia di manufatto , pur essendo installata per soddisfare esigenze non precarie mira a rendere meglio vivibili gli spazi esterni delle unità abitative, ma non richiede alcuna autorizzazione in quanto, per la struttura e i materiali utilizzati non rientra nella nozione di interventi di nuova costruzione.

Per installare una pergotenda non è necessario alcun permesso quando le pareti siano realizzate con materiali leggeri, le dimensioni siano tanto modeste da non modificare la destinazione d'uso degli spazi esterni e sia facilmente ed immediatamente rimovibile. Solo a queste condizioni la pergotenda viene considerata un mero arredo esterno.

Il Comune ordina la demolizione di un manufatto realizzato in assenza di titolo abilitativo in aderenza ad un preesistente immobile, composto da una struttura inamovibile, anche se solo parte della stessa struttura risulta inamovibile, in quanto non riflette esigenze meramente transitorie e determina una trasformazione urbanistica del territorio.

Pergolati

Il pergolato consiste in un'impalcatura, generalmente a sostegno di piante rampicanti o di teli rimovibili, costituita da montanti verticali riuniti superiormente da elementi orizzontali ad altezza del suolo tale da consentire il passaggio di persone; scopo del manufatto è adornare e ombreggiare giardini e terrazzi.

Per sua natura, si tratta di strutture facilmente amovibili, prive di fondamenta anche se la struttura è generalmente ancorata al pavimento, aperte almeno su tre lati e nella parte superiore e non necessita di titoli abilitativi edilizi.

Il pergolato si trasforma in tettoia quando viene coperto, anche parzialmente, nella parte superiore, con materiali non facilmente amovibili, nel qual caso, in relazione alle dimensioni ed all'incidenza dell'opera sul territorio, può richiedere il preventivo rilascio di una autorizzazione amministrativa. In genere occorre fare riferimento al Regolamento edilizio dei singoli comuni.

Gazebo

Il gazebo è anch'esso una struttura leggera, non aderente ad altro immo-

bile, coperta nella parte superiore ed aperta ai lati, realizzato con uno "scheletro" in metallo o in legno, talvolta chiuso ai lati da tende facilmente amovibili. Il gazebo, generalmente, viene considerato un arredo per spazi esterni e viene utilizzato per l'allestimento di eventi all'aperto, nel qual caso è considerata una struttura temporanea, ciò non toglie che possa avere anche natura permanente per la migliore fruibilità di spazi aperti come giardini o ampi terrazzi, anche in questo caso occorre fare riferimento al regolamento comunale.

Verande

La veranda è un locale o uno spazio coperto avente le caratteristiche del loggiato, balcone, terrazza o portico chiuso sui lati da superfici vetrate e con elementi trasparenti ed impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.
La veranda dal punto di vista edilizio determina un aumento della volumetria e di superficie utile dell'unità abitativa nonché una modifica della sagoma dell'edificio e necessita del permesso di costruire.

Tende parasole

Una tenda parasole è composta da una struttura metallica ancorata alla parete o alla tavoletta del balcone dell'appartamento sovrastante, che sorregge un telo di copertura per la protezione dell'ambiante sottostante dal sole.
Le tende da sole rientrano nelle opere soggette al controllo da parte del settore edilizia privata essendo assimilabili a interventi di manutenzione straordinaria, in quanto possono alterare la facciata dell'edificio.
Non determinano alcuna variazione del plano-volumetrico dell'immobile principale.

Pensiline

La pensilina, è indicata come un elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne dell'edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
È una struttura in aggetto, ancorata alla facciata dell'edificio ed assolve alla funzione di proteggere le finestre e le porte dagli agenti atmosferici, come ad esempio le pensiline poste sui portoni di ingresso.

Alcuni regolamenti considerano che la pensilina comporti una modifica del prospetto dell'edificio ed è necessario ottenere una specifica autorizzazione edilizia, anche in conseguenza delle dimensioni.

Tettoie

La tettoia è indicata dalle definizioni uniformi come un elemento edilizio di copertura di uno spazio sostenuto da una struttura discontinua, adibita a usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali. Si tratta quindi di una struttura intelaiata su pilastri ancorati o eventualmente ancorata i muri dell'edificio, caratterizzata da una copertura.
Le tettoie comportano un incremento permanente della superficie abitabile, trattandosi di strutture inamovibili e vengono quindi considerate opere fisse di pertinenza dell'appartamento. in relazione alle dimensioni e alle caratteristiche strutturali, richiedono il rilascio di un titolo edilizio.
Il permesso di costruire deve essere richiesto non solo per la creazione di nuovi volumi, ma per tutti gli interventi che, implicando una modifica del territorio, non possono essere considerati minori.
Le opere precarie necessitano del permesso di costruire, rientrando a pieno titolo nei confini disciplinari dell'attività edilizia libera. Le opere precarie sono caratterizzate dalla tipologia di materiali utilizzati per la loro realizzazione e dalla temporaneità dell'intervento.
Ad esempio la tensostruttura non rientra in questa tipologia. Allo stesso tempo però, le opere aventi carattere stagionale, se destinata a soddisfare interessi permanenti nel tempo, dovessero essere equiparate alle nuove costruzioni soggetti, quindi a permesso di costruire.
Detto in altri termini, le opere precarie sarebbero caratterizzate da alcuni elementi:
temporaneità della destinazione d'uso, carattere stagionale e agevole rimozione della struttura, caratteristiche costruttive e tipologia dei materiali impiegati.

PARAFARMACIA MERAVILLE

glam&pharma

La Boutique del Parafarmaco

Dr. Michele Manfredi

DERMOCOSMESI
Labo (fillerina/crescina)
Chrissie, Avène, Lierac, Caudalie
Nuxe, Vichy, Lichtena, Rougj

MISURAZIONE DELLA PRESSIONE GRATUITA e **novità**
Servizio holter pressorio
con refertazione telematica

NOLEGGIO MAGNETOTERAPIA

Merchandising ufficiale del Bologna Calcio

DERMOCOSMESI BIO
BSoul, L'Erbolario

TRATTAMENTO OSSIGENO DERMO INFUSIONE
esame GRATUITO
del capello e della pelle

ELETTROMEDICALI
anche a noleggio

TUTTO PER L'IGIENE DELLA PERSONA

Convenzionato LYONESS - WISION55

ALIMENTI PER LINEA E BENESSERE
Enerzona, Celiaci e Bio

INTEGRATORI FITOTERAPICI
Dr. Giorgini, Named,
Alta natura, Erbamea,
Solgar, NaturalPoint,
Pharmalife, Kilocal
XLS (controllo del
peso corporeo)

INTEGRATORI PER LO SPORT
Named sport - Enervit

FORI AURICOLARI

Via Tito Carnacini, 65 - Bologna - Tel. 051 6211901 - Fax 051 0821973
c/o Centro Commerciale Meraville
info@risparmiainfarmacia.it • www.risparmiainfarmacia.it

Teatro Bibiena S. Agata Bolognese: La cultura dell'eccellenza dà spettacolo

L'origine di questo teatro, che ha **sede nella residenza comunale**, risale alla fine del secolo XVIII.
E' tuttavia accertato che non ha nulla a che fare con quello architettato e dipinto da Ferdinando Galli Bibiena nel 1718, di cui parla Gaetano Atti nella sua Storia di Sant'Agata.
Nel 1781 la Comunità di S. Agata acquista la casa Taruffi-Beltrandi, per farne la sede del Comune; nell'inventario della casa è citata "**una sala grande verso la strada**".
Il 29 aprile 1822 - *il municipio di Sant'Agata, dietro superiore permesso, concedeva a diversi abitanti di detta terra, riuniti in Accademia, un locale per costruirvi a loro spese, un "**Teatro alla Francese**"*-.
Il teatro viene infine completamente rinnovato negli anni 1884-87 e portato alla forma che ancora oggi, almeno in parte, conosciamo.
L'inaugurazione avviene il **27 ottobre 1888**, con la rappresentazione del Pipelet.
Da allora l'attività è stata pressoché regolare e il teatro ha ospitato spettacoli e manifestazioni di vario genere fino al secondo dopoguerra quando, anche a causa dell'inagibilità dei locali di retropalco, è stato adibito per molti

anni a Sala del Consiglio, mentre tutte le zone di palcoscenico e servizi attigui sono state abolite e destinate ad ospitare l'Ufficio Tecnico Comunale. Il complessivo restauro che a partire dalla metà degli anni Ottanta ha interessato la settecentesca residenza municipale di Sant'Agata ha previsto, tra gli altri interventi, il **recupero del teatro e la restituzione alle sue funzioni originarie**.

Il teatro restaurato è stato inaugurato e riaperto al pubblico il **14 giugno 1998** alla presenza di autorità, artisti e con madrina d'eccezione **Nilla Pizzi**, nata e allora residente a S.Agata Bolognese.

Da quel momento la programmazione degli eventi è proseguita su un doppio binario: da un lato la valorizzazione delle tradizioni e delle eccellenze del luogo, e dall'altro la proiezione di questo piccolo Comune verso la **grande cultura internazionale**.

Tutta la programmazione annuale ruota in definitiva intorno a questo raffinato e splendido gioiello, un **luogo speciale unico per eleganza e calore**.

Un contenitore prezioso per spettacoli d'eccezione.

Le stagioni teatrali e musicali che si programmano sono orientate ad una **offerta decisamente fuori dall'ordinario**, con un cartellone di spettacoli che è difficile vedere in provincia e a volte, in maniera così strutturata, perfino nei grandi centri cittadini.

Spettacoli di **musica, teatro di innovazione, di narrazione e civile, teatro per i ragazzi e le scuole oltre che dialettale**: la programmazione trasversale raccoglie pubblico proveniente dall'intera Regione.

Importanti esclusive regionali, anteprime e grandi nomi della musica nazionale ed internazionale sono stati ospiti del teatro. Tuck and Patti, William Ackeman, Cristina Donà, Daniele Silvestri, Stefano Bollani, Enrico Rava, Gianmaria Testa, Peppe Barra, Richard Galliano, Michel Portal, Uri Caine, Omar Sosa, Susanna Baca, Luis Bacalov e Nicola Piovani (**entrambi premi Oscar**), ma anche Daniele Luttazzi, Marco Baliani, Licia Maglietta, Moni Ovadia, Marco

Travaglio sono solo alcuni dei grandi nomi che ospitati all'interno delle stagioni del Bibiena, stagioni che sono diventate per il pubblico un vero e proprio cult. Musica e autori, con attenzione alla ricerca delle espressioni più autentiche della scena contemporanea, non tralasciando nessun genere, ma cercando sempre la contaminazione e il dialogo. La particolarità delle stagioni teatrali sta quindi nella forza degli spettacoli e nella bellezza di questo raro esempio di teatro alla francese, luogo raccolto e insolito.
Dal punto di vista organizzativo, questo teatro rappresenta per altro un **raro esempio di gestione pubblica virtuosa e di collaborazione fruttuosa tra pubblico e privato**, in cui il cachet degli artisti viene raccolto sostanzialmente dai biglietti venduti e dal finanziamento di alcuni sponsor illuminati che hanno voluto legare l'eccellenza del proprio marchio all'eccellenza della programmazione. Questi imprenditori hanno capito che sviluppare la cultura e lo spettacolo d'eccellenza promuove in maniera indiretta la crescita economica delle proprie attività e dei luoghi in cui essi operano.
La gestione, invece è affidata a personale di ruolo dell'ente pubblico.
Un teatro comunale quindi che costa poco al Comune.

Ufficio Stampa
Teatro Bibiena S. Agata Bolognese

OLTRE 100 SEDI AL TUO SERVIZIO

L'iscrizione all'UPPI di Bologna dà diritto a ricevere gratuitamente consulenze presso le altre sedi provinciali dislocate sul territorio nazionale

Agrigento
Alessandria
Ancona
Aosta
Arezzo
Ascoli Piceno
Asti
Avellino
Aversa
Avezzano e Marsica
Bari
Barletta
Bassano del Grappa
Benevento
Bergamo
Bologna
Brescia
Brindisi
Cagliari
Caltanissetta
Campobasso
Caserta
Catania
Chieti
Como
Cosenza
Cremona
Cuneo
Enna
Fermo
Firenze
Foligno
Forlì
Frosinone
Genova
Gorizia
Grosseto
Imperia
L'Aquila
La Spezia
Latina
Lecce
Livorno
Lucca
Macerata
Mantova
Massa
Merano
Messina
Mestre
Milano
Modena
Napoli
Novara
Oristano
Padova
Palermo
Parma
Pavia
Perugia
Pesaro
Pescara
Pisa
Pistoia
Pordenone
Prato
Ravenna
Reggio Calabria
Reggio Emilia
Rieti
Rimini
Roma
Rossano
Rovigo
Salerno
Sassari
Savona
Siena
Siracusa
Taranto
Teramo
Terni
Torino
Trento
Treviso
Trieste
Udine
Varese
Venezia
Verbania
Vercelli
Verona
Vicenza

UPPI con te
Ovunque in Italia
una consulenza dedicata.
Sempre.

Omaggio alla femminilità nella Belle Époque da Toulouse-Lautrec a Ehrenberger

Museo d'Arte Magi'900
Pieve di Cento (Bo)

Fino al 31 gennaio 2018

Fino al 31/01/2018

Il clima effervescente e coinvolgente della Belle Époque rivive al **MAGI'900 di Pieve di Cento** in un allestimento costruito sul filo sottile della seduzione femminile, uno dei temi più trasversali percorsi dalle arti visive tra Ottocento e Novecento. Bellissime e intriganti, oggetti del desiderio ma anche consapevoli e ormai proiettate verso l'emancipazione, le donne rappresentate nell'arte, nella decorazione, nell'editoria, nella moda e nella pubblicità furono migliaia e i loro tratti, sospesi tra realtà e immaginario, sono ancora oggi riconoscibili come icone di uno stile ineguagliato.

Il **Museo MAGI'900** ha aperto **una nuova sezione espositiva nella quale opere originali - molte in collezione permanente - dialogano con riviste, manifesti, documenti, stampe e oggetti dell'epoca**, per rendere omaggio alla rilevanza assunta dalla figura della donna nell'estetica e nella società in quei magici decenni di passaggio tra i due secoli.

Omaggio alla femminilità nella Belle Époque. Da Toulouse-Lautrec a Ehrenberger presenta una **panoramica internazionale** che dalla mitica **Francia del Moulin Rouge** guarda **all'Italia**, passando poi per **Austria, Germania, Belgio e Stati Uniti**, molti dei nomi più noti dell'arte e dell'illustrazione si affiancano a quelli di autori meno conosciuti, ma altrettanto significativi di quel gusto inconfondibile.

Dai bei ritratti femminili di **Giovanni Boldini** e le opere grafiche del suo amico fraterno **Paul César Helleu**, alle più importanti riviste francesi dell'epoca come ***Le Sourire***, **Gil Blass, Le Frou Frou, L'Assiette au Beurre, L'Eclipse, La Lune Rousse, Fantasio, Le Humoristes, La Vie Parisienne** e il rarissimo esemplare di ***Le Rire*** del 1895-96 contenente alcune delle più ricercate litografie di **Toulouse-Lautrec**.

E ancora i manifesti pubblicitari di **Marcello Dudovich**, capolavori di grande modernità e intensità cromatica; la raffinata cromolitografia di **Vittorio Corcos**; l'immagine femminile carica di umorismo di **Aroldo Bonzagni**; riviste illustrate come ***Novissima, Poesia, Fantasio, Italia ride, L'Asino, Il Mulo, La scena illustrata, La Grande Illustrazione, Il Mondo Umoristico, Sigaretta, Satana Beffa, Il Giornalino della Domenica, La Lettura, Ars et Labor, Il Secolo XX***; le figure di due artisti nativi di Pieve di Cento, il pittore **Remo Fabbri** e lo scultore **Antonio Alberghini**; le trasgressive incisioni di **Felicien Rops** e i libri dedicati al tema da **Eduard Fuchs**; i celebri album di **Charles Dana Gibson**.

Nella sezione dedicata ad Austria e Germania la celeberrima copertina della rivista ***Ver Sacrum***, disegnata da **Gustav Klimt** nel marzo 1898, i numeri unici di **Ferdinand Reznicek** tra cui il *Wiener Tanz Album* del 1907, fino alle più belle riviste tedesche come ***Jugend, Simplicissimus, Lustige Blätter***. E proprio per illustrare la rivista di costume *Lustige Blätter* sono state realizzate molte delle oltre quaranta tempere originali di **Lutz Ehrenberger** recentemente acquisite dal MAGI'900.

All'artista austriaco il museo intende infatti dedicare, a partire da questa mostra, un percorso di studio e valorizzazione che lo riportino alla notorietà e al grande successo ottenuto in vita.

IDRONOVA

CERMET SISTEMA DI GESTIONE CERTIFICATO

ACCREDIA

REG. N. 2587
9001:2008

RIFACIMENTO BAGNI chiavi in mano

Impianti di
CLIMATIZZAZIONE e **RISCALDAMENTO**
civili ed industriali

Sostituzione **CALDAIE**
di qualsiasi tipo e potenza

IMPIANTI IDRICI civili ed industriali

Realizzazione
CENTRALI TERMICHE condominiali

IMPIANTI DI CONTABILIZZAZIONE

CENTRO ASSISTENZA TECNICA AUTORIZZATA

baltur

IDRONOVA - Via Larga, 15/6C - Bologna - **Tel. 051 533992**
www.idronova-bo.it

Hera Servizi Energia. Dall'esperienza Hera: uomini, servizi e consulenza per migliorare il comfort del tuo condominio.

Le temperature all'interno del tuo appartamento non sono esattamente quelle che desideri? Da oggi puoi gestire autonomamente il clima della tua casa anche se in condominio con impianto centralizzato!
Potrai finalmente **"Consumare quello che ti serve pagando quello che consumi".**
Il Gruppo Hera eseguirà una diagnosi energetica per verificare l'efficienza dell'impianto di riscaldamento condominiale consigliando le eventuali attività da svolgersi per ottimizzare l'efficienza diminuendo gli sprechi di combustibile. **Chiama subito Hera Energie per un check-up gratuito.**
Un Energy Trainer sarà a disposizione per illustrare anche all'assemblea condominiale gli interventi di riduzione della spesa energetica, i relativi tempi di ritorno degli investimenti ed i possibili miglioramenti di classe energetica dell'edificio.
Migliora il comfort della tua casa risparmiando.

Chiama l'Energy Trainer per un check-up gratuito e per la certificazione energetica del tuo condominio
051.56.06.33

ENERGY TRAINER
by HERA ENERGIE

Hera Servizi Energia
Via Tolmino,54- 4013a Bologna
Tel. 051.56.06.33 - Fax 051.619.51.49
E-mail: uff.tecnico.heb@gruppohera.it

HERA servizi energia
Società del Gruppo Hera Comm